

114

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 268/90

Verkündet am:
9. Juli 1992
Adomeit
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Kommanditgesellschaft in Firma D [REDACTED] I [REDACTED] Wolfgang
E [REDACTED] KG, vertreten durch den zum alleinvertretungsberechtigten
Liquidator bestellten Rechtsanwalt Dr. F [REDACTED]-Z [REDACTED],
V [REDACTED] 88, [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

gegen

1. Kommanditgesellschaft in Firma B [REDACTED] E [REDACTED] KG (GmbH &
Co.), vertreten durch ihre persönlich haftende Gesell-
schafterin, die Wohnungsunternehmen E [REDACTED]-B [REDACTED]-W [REDACTED] GmbH,
diese vertreten durch ihren alleinigen Geschäftsführer
Dr. Thomas H [REDACTED], M [REDACTED] 11, [REDACTED],
2. Wohnungsunternehmen E [REDACTED]-B [REDACTED]-W [REDACTED] GmbH, vertreten durch
ihren alleinigen Geschäftsführer Dr. Thomas H [REDACTED],
M [REDACTED]straße 11, H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1992 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Dr. Blumenröhr, Nonnenkamp, Dr. Knauber und Dr. Hahne am 9. Juli 1992

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 31. Oktober 1990 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 22. Februar 1971, durch den eine seit 21. Dezember 1965 bestehende Vereinbarung neu gefaßt wurde, verpachtete die Klägerin die ihr gehörenden, mit sechs Wohnblocks zu insgesamt 192 Wohnungen bebauten Grundstücke T.-Weg 2 a bis d, H.-Feld 20 und 25/S.-Ring 1, 3 a bis c und H.-Feld 15, 17, 19 an die Beklagte zu 1, deren persön-

- 3 -

lich haftende Gesellschafterin die Beklagte zu 2 ist. In § 3 des Vertrages ist folgende Regelung getroffen:

"(1) Der Generalpächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt ordnungsgemäß zu bewirtschaften und instand zu halten.

(2) Er hat die einzelnen Wohnungen nicht teurer als zur "Kostenmiete" entsprechend den Bestimmungen der II. BVO zu vermieten und Reparaturen und Instandhaltungen auch dann vorzunehmen, wenn die "Kostenmiete" hierzu nicht ausreicht."

Zum 31. Dezember 1983 kündigte die Klägerin das Pachtverhältnis fristgemäß. Sie beauftragte den von der örtlichen Architektenkammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen N., die Objekte zu besichtigen, auf die Erfüllung der von der Beklagten zu 1 (im folgenden: Beklagte) übernommenen Verpflichtung zu überprüfen und gegebenenfalls die Aufwendungen für die Instandsetzung festzustellen. N. nahm am 21. Oktober sowie am 25. und 30. November 1983 Außenbesichtigungen vor und erstellte am 8. Dezember 1983 ein Teilgutachten. Im Februar 1984 führte er an sieben Tagen Innenbesichtigungen durch und erstellte unter dem 6. März 1984 ein Gutachten, in dem er das vorausgegangene Teilgutachten berichtigte und ergänzte und die für die Instandsetzung erforderlichen Kosten auf 4.170.000 DM veranschlagte. Nach der Beendigung des Pachtverhältnisses kam es zu einer Korrespondenz der Parteien, die zunächst die Frage betraf, wie die Pachtobjekte bei Fortbestehen der Mietverhältnisse an den Wohnungen zurückzugeben seien. Im Zuge dieses Schriftwechsels teilte die Beklagte der Klägerin mit Schreiben vom 7. Februar 1984 u.a. mit, daß sie von

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



einem ordnungsgemäßen Zustand der zurückzugebenden Pachtobjekte ausgehe; auch die Klägerin habe in der Vergangenheit keine Beanstandungen erhoben. Die Klägerin antwortete mit Schreiben vom 20. Februar 1984, daß sie diese Mitteilung als endgültige Erfüllungsverweigerung verstehe, durch die sich eine Nachfristsetzung nach § 326 BGB erübrige. Falls die Mitteilung anders gemeint sei, bitte sie um Bescheid. Darauf antwortete die Beklagte mit Schreiben vom 27. Februar 1984:

"... Nach unserer Auffassung befindet sich das Pachtobjekt tatsächlich im ordnungsgemäßen Zustand. Damit ist jedoch für den Fall der gemeinsamen Feststellung, daß sich das Objekt nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden haben sollte, eine Nachbesserung unsererseits nicht ausgeschlossen. Insofern müssen wir Ihre Feststellung, wir würden ernsthaft und endgültig die Erfüllung verweigern, zurückweisen. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, von Ihrer Seite die Arbeiten zu bezeichnen, die nach Ihrer Auffassung noch durchgeführt werden müssen. ..."

Die Klägerin erwiderte unter dem 7. Mai 1984:

"... Auf Ihre Bitte in Ihrem Brief vom 27.2.1984, von meiner Seite die Arbeiten zu bezeichnen, die nach meiner Auffassung zur Erfüllung der dem Generalpächter bis zum 31.12.1983 gemäß § 3 des Pachtvertrages obliegenden Reparatur- und Instandhaltungspflicht noch durchgeführt werden müssen, komme ich baldmöglichst zurück."

Die Klägerin fügte dem Schreiben den Entwurf einer Vereinbarung über die Übertragung des mittelbaren Besitzes an den Pachtobjekten bei, der außerdem die Absprache vorsah,

daß die Verjährungsfrist für die Ansprüche aus § 3 des Pachtvertrages erst mit Abschluß der Vereinbarung beginnen solle. Diesen Vorschlag lehnte die Beklagte mit Schreiben vom 13. Juni 1984 ab und vertrat den Standpunkt, daß die Pachtobjekte zum 1. Januar 1984 entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen ordnungsgemäß zurückgegeben worden seien. Die Klägerin habe bisher nur pauschal und für sie nicht nachvollziehbar behauptet, die Objekte hätten sich nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden, ohne konkrete Einzelheiten mitzuteilen. Erst wenn das geschehe, könne sie sich zur Begründetheit äußern. Am 28. Juni 1984 reichte die Klägerin bei der Öffentlichen Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle in Hamburg einen Güteantrag auf Vornahme der im Gutachten des Sachverständigen N. näher bezeichneten Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten ein. Im Gütetermin vom 23. August 1984 erklärte der Vertreter der Beklagten, daß die geltend gemachten Ansprüche dem Grunde und der Höhe nach bestritten würden und die Pachtobjekte vertragsgemäß zurückgegeben worden seien.

Die Klägerin hat die Beklagten nach Teilrücknahme ihrer Klage gesamtverbindlich auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 3.140.600 DM samt Mehrwertsteuer und auf Feststellung in Anspruch genommen, daß sie ihr zum Ersatz weiteren Schadens verpflichtet seien. Das Landgericht hat die Klage wegen Verjährung abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgt sie ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Oberlandesgericht hat den Schadensersatzanspruch der Klägerin unabhängig von der Frage der Verjährung schon deshalb für unbegründet erachtet, weil die Anspruchsvoraussetzungen des § 326 BGB nicht erfüllt seien. Es hat ausgeführt, die Beklagte sei mit den durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten schon nicht in Verzug geraten, weil es an einer wirksamen Mahnung gefehlt habe. Eine solche verlange eine genaue Beschreibung der vom Schuldner verlangten Leistung. Sie habe hier eine genaue Spezifizierung der Arbeiten erfordert, welche nach Auffassung der Klägerin von der Beklagten auszuführen gewesen seien. Eine derartige Aufforderung habe die Klägerin jedoch an die Gegenseite nicht gerichtet. Auf die gegnerische Aufforderung, die nach ihrer Auffassung noch ausstehenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten anzugeben, habe sie vielmehr mitgeteilt, daß sie auf die Bitte baldmöglichst zurückkommen werde, habe in der Folgezeit die angekündigte Spezifizierung aber nicht mehr vorgenommen. Auch wenn die Klägerin der Gegenseite im Güteverfahren die Gutachten des Sachverständigen N. zugänglich gemacht habe, stelle eine solche Verweisung auf die Gutachten verbunden mit der Aufforderung, die dort aufgelisteten Instandsetzungsarbeiten zu erbringen, keine für eine Mahnung hinreichende Leistungsaufforderung dar. Denn die Gutachten seien nicht ausreichend spezifiziert, um ihnen zweifelsfrei zu entnehmen, welche Arbeiten im einzelnen verlangt würden. Es fehlten konkrete Angaben über den genauen Ort und den genauen Umfang der festgestellten Mängel. In nahezu jeder Position der Auflistung der für erforderlich gehaltenen Arbeiten tauche die pauschalierende Angabe

"ca." auf. Bei solchen Angaben habe die Gegenseite nicht erkennen können, was von ihr im einzelnen verlangt werde. Entgegen der Ansicht der Klägerin sei die Mahnung nicht wegen der Erklärung, mit der die Beklagte im Gütetermin vom 23. August 1984 dem Anspruch der Klägerin entgegengetreten sei, entbehrlich gewesen, weil darin sowie in der Klageerwiderung keine endgültige Leistungsverweigerung gesehen werden könne. Die Beklagte habe ihre Bereitschaft zur Erfüllung bestehender Instandhaltungspflichten ausdrücklich bekundet und mit Schreiben vom 27. Februar 1984 aufgefordert, ihr die notwendig erscheinenden Maßnahmen im einzelnen aufzugeben. Diese Spezifizierung sei die Klägerin in der Folgezeit schuldig geblieben, ohne der Beklagten den Grund mitzuteilen. Angesichts des Schreibens der Klägerin vom 7. Mai 1984 habe die Gegenseite ohne die versprochene Antwort nicht tätig zu werden brauchen, sondern davon ausgehen dürfen, daß sie ihre Pflichten erfüllt habe.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

Rechtsbedenkenfrei ist allerdings der Ausgangspunkt des Oberlandesgerichts, daß die in § 3 des Generalpachtvertrages von der Beklagten übernommene Verpflichtung eine Hauptleistungspflicht darstellt und der Klägerin daher nur unter den Voraussetzungen des § 326 BGB ein Schadensersatzanspruch auf Geldzahlung erwachsen konnte (vgl. etwa BGHZ 85, 267, 273; Urteil vom 8. April 1981 - VIII ZR 142/80 - WM 1981, 797 und vom 13. Januar 1982 - VIII ZR 186/80 - WM 1982, 333, 334). Seine Beurteilung, daß diese Voraussetzungen nicht erfüllt seien und es mangels hinreichender

Leistungsaufforderung an einem Verzug der Beklagten fehle, unterliegt jedoch durchgreifenden Bedenken.

1. Welche Anforderungen an die Erklärung des Vermieters bei der Inverzugsetzung des Mieters mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen oder sonstigen Arbeiten zur Instandsetzung der Mietsache zu stellen sind, wird nicht einheitlich beurteilt. Während es teilweise für ausreichend angesehen wird, wenn der Vermieter pauschal zur Vornahme der durchzuführenden Arbeiten auffordert (vgl. BGB-RGRK/Gelhaar, 12. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 93; Bartsch ZMR 1982, 33, 34 f.; LG Berlin Grundeigentum 1986, 389 und 1986, 805; vgl. auch für die Nachfristsetzung Bub/Treier/Scheuer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete V A Rdn. 167; Soergel/Kummer, BGB 11. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 360), wird von anderen die Ansicht vertreten, die Mahnung sei nur wirksam, wenn sie die auszuführenden Reparaturen genau spezifiziere (vgl. Emmerich/Sonnenschein, Miete 6. Aufl. §§ 535, 536 BGB Rdn. 45; Soergel/Wiedemann, BGB 12. Aufl. § 284 Rdn. 11; vgl. auch für die Nachfristsetzung Stornel, Mietrecht 3. Aufl. II Rdn. 442; OLG Hamburg NJW 1973, 2211; LG Karlsruhe WuM 1991, 88) und dazu den Zustand der renovierungsbedürftigen Teile beschreibe (LG Berlin Grundeigentum 1984, 865 sowie 1986, 807 - dagegen Emmerich/Sonnenschein aaO).

2. Welche dieser Auffassungen zutrifft und inwieweit die Klägerin danach die jeweils maßgeblichen Anforderungen mit ihren Erklärungen, zuletzt in dem Güteantrag vom 28. Juni 1984, erfüllt hat, kann hier jedoch letztlich offenbleiben. Auch wenn die Klägerin, wie das Berufungsge-

richt meint, nicht wirksam gemahnt hat, ist die Beklagte mit der Erfüllung ihrer Verpflichtung in Verzug geraten.

Ein Schuldner kann auch ohne Mahnung in Verzug geraten. Verweigert er die ihm obliegende Leistung ernstlich und endgültig, so bedarf es zur Herbeiführung der Verzugsfolgen nach feststehender Rechtsprechung weder einer Mahnung noch einer Nachfristsetzung (vgl. etwa BGHZ 2, 311, 312 sowie Urteile vom 14. November 1980 - V ZR 180/79 - WM 1981, 312 und vom 10. April 1991 - VIII ZR 131/90 - NJW 1991, 1882, 1883). Eine derartige Leistungsverweigerung, die auch in dem Bestreiten der Vertragspflicht durch den Schuldner liegen kann (so für die vertraglich übernommene Nachbesserungspflicht des Verkäufers BGH Urteil vom 10. April 1991 aaO), ist hier darin zu erblicken, daß der Vertreter der Beklagten im Termin vor der Öffentlichen Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle den von der Klägerin geltend gemachten Anspruch auf Vornahme der Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten dem Grunde und der Höhe nach bestritten hat.

a) Allerdings hat das Berufungsgericht in dieser Einlassung der Beklagten im Gütetermin keine endgültige Leistungsverweigerung erblickt, weil die Beklagte zuvor ihre Erfüllungsbereitschaft bekundet und mit Schreiben vom 27. Februar 1984 die Bezeichnung der durchzuführenden Arbeiten verlangt habe, die Klägerin diese Bezeichnung mit Schreiben vom 7. Mai 1984 auch zugesagt, aber in der Folge nicht vorgenommen habe. Deshalb habe die Beklagte annehmen können, daß sie ihre Pflicht erfüllt habe.

Dagegen wendet sich die Revision aber zu Recht. Zwar ist die Auslegung individueller Erklärungen an sich dem Tatrichter vorbehalten. Sie kann vom Revisionsgericht jedoch u.a. auf einen Verstoß gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze überprüft werden. Diese verlangen, daß der Tatrichter alle für die Auslegung erheblichen Umstände umfassend würdigt und seine Erwägungen in den Entscheidungsgründen nachvollziehbar darlegt, indem er zumindest die wichtigsten für und gegen eine bestimmte Auslegung sprechenden Umstände in ihrer Bedeutung für das Auslegungsergebnis erörtert und gegeneinander abwägt. Ist die Begründung in diesem Sinne lückenhaft, so leidet die Entscheidung an einem rechtlichen Mangel und bindet das Revisionsgericht nicht (vgl. Senatsurteil vom 26. Februar 1992 - XII ZR 58/91 - FamRZ 1992, 657, 658 sowie BGH Urteil vom 16. Oktober 1991 - VIII ZR 140/90 - NJW 1992, 170 m.w.N.). Das ist hier der Fall.

Wie sich aus dem von den Beklagten mit der Klageerwid-
rung vorgelegten Güteantrag ergibt, den die Klägerin bei
der Öffentlichen Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle ein-
gereicht hat, war diesem Antrag das Gutachten des Sachver-
ständigen N. vom 26. März 1984 beigelegt und dazu ausge-
führt, daß der Sachverständige in dem Gutachten "im einzel-
nen spezifiziert (habe), welche Instandsetzungsarbeiten er-
forderlich seien, um die Objekte in einen Zustand ordnungs-
mäßiger Bewirtschaftung und Instandhaltung zu versetzen",
wie es der von der Beklagten in § 3 des Generalpachtvertra-
ges übernommene Verpflichtung entspreche (S. 5 des Antra-
ges). Das hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt. Es
hat zwar in anderem Zusammenhang ausgeführt, daß die Ver-

weisung auf das der Beklagten zugänglich gemachte Gutachten die Erfordernisse einer Mahnung nicht erfüllt habe, weil das Gutachten nicht hinreichend spezifiziert sei. Mit der Bedeutung jener in dem Güteantrag samt Anlage zum Ausdruck kommenden Erklärungen für die Frage der Leistungsverweigerung der Beklagten hat es sich jedoch nicht auseinandergesetzt. Das war indessen geboten. Denn diese Erklärungen ließen die Vorstellung der Klägerin erkennen, mit dem der Beklagten zugänglich gemachten umfänglichen Gutachten im einzelnen die Instandsetzungsarbeiten zu benennen, die zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 3 des Generalpachtvertrages erforderlich waren. Sie standen daher der Annahme des Berufungsgerichts entgegen, die Klägerin habe die Bezeichnung der durchzuführenden Arbeiten mit Schreiben vom 7. Mai 1984 zugesagt, aber in der Folge nicht vorgenommen, so daß die Beklagte von der Erfüllung ihrer Vertragspflicht habe ausgehen können.

Da es keiner weiteren Feststellungen bedarf, ist der Senat in der Lage, die Erklärungen in dem Güteantrag selbst auszulegen. Danach hat die Beklagte die Erfüllung der übernommenen Pflicht ernstlich und endgültig verweigert. Zwar sind an die tatsächlichen Voraussetzungen einer endgültigen Erfüllungsverweigerung strenge Anforderungen zu stellen; sie liegt nur vor, wenn der Schuldner eindeutig zum Ausdruck bringt, er werde seinen Vertragspflichten nicht nachkommen (BGHZ 104, 6, 13). Das ist hier jedoch geschehen.

Als die Klägerin der Beklagten mit dem Güteantrag das Sachverständigengutachten zukommen ließ und darauf verwies, daß darin die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten im

einzelnen spezifiziert seien, konnte sich die Beklagte schlechterdings nicht mehr unwissend stellen und vorgeben, im Hinblick auf das Schreiben vom 7. Mai 1984 weiter auf die Benennung der notwendigen Arbeiten zu warten. Das umfangreiche Gutachten ließ keinen Zweifel daran, daß das aus sechs Wohnblocks mit 192 Wohnungen bestehende Vertragsobjekt in großem Umfang instandsetzungsbedürftig war und daß es zur Beseitigung der Schäden und Mängel umfangreicher und kostspieliger Arbeiten bedurfte. Jedenfalls einige der aufgelisteten Positionen waren zudem so genau bezeichnet, daß die mit den Örtlichkeiten vertraute Beklagte die durchzuführenden Arbeiten in den notwendigen Einzelheiten ohne weiteres bestimmen konnte. Das gilt etwa für die Malerarbeiten in den Treppenhäusern der einzelnen Gebäude (S. 9 des Gutachtens). Wenn die Beklagte bei dieser Sachlage in dem Gütetermin den Instandsetzungsanspruch nicht nur der Höhe, sondern insgesamt auch dem Grunde nach bestreiten ließ und sich, wie in der vorprozessualen Auseinandersetzung, auf den Standpunkt stellte, sie habe die Objekte vertragsgemäß zurückgegeben, so ist darin eine endgültige Leistungsverweigerung zu erblicken. Von der Klägerin konnte bei diesem Verhalten der Beklagten vernünftigerweise nicht mehr erwartet werden, daß sie - unter Aufwand weiterer Kosten - die Schäden und Mängel weiter präzisierete, um die Beklagte (nochmals) zu warnen (vgl. Soergel/Wiedemann, BGB 12. Aufl. § 284 Rdn. 42).

b) Damit wäre die Beklagte nur dann nicht in Verzug geraten, wenn im Zeitpunkt ihrer Weigerung der Anspruch auf Durchführung der Instandsetzungsarbeiten bereits verjährt gewesen wäre, weil sie sich dann auf ein dauerndes Lei-

stungsverweigerungsrecht hätte berufen können (§ 222 Abs. 1 BGB). Indessen war die Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen. Sie begann gemäß §§ 581 Abs. 2, 558 Abs. 2 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem die Klägerin das Objekt zurückerhielt. Dieser Fristbeginn lag nicht vor dem Ablauf der Mietzeit am 31. Dezember 1983. Die Ansicht des Landgerichts, die Frist habe bereits am 25. November 1983 begonnen, weil von diesem Tage an der Sachverständige N. die Wohnanlage habe untersuchen können, trifft nicht zu. Für eine Rückgabe im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB reicht es nicht aus, wenn der Mieter während des Mietverhältnisses und seines Besitzes dem Vermieter lediglich den Zutritt gestattet, um sich in der Mietsache umsehen zu können. Erforderlich ist vielmehr, daß der Vermieter einen auf eigener Sachherrschaft beruhenden "freien Zutritt" zu der Mietsache hat und in die Lage versetzt wird, sich "ungestört" ein Bild von ihrem Zustand zu machen (Senatsurteile vom 10. Juli 1991 - XII ZR 105/90 - NJW 1991, 2416 und vom 6. November 1991 - XII ZR 216/90 - NJW 1992, 687).

Danach hat die Klägerin die Pachtsache nicht schon deshalb zurückerhalten, weil die Beklagte dem Sachverständigen zu den Häusern Zutritt gewährt hat. Demgemäß lief die Frist des § 558 Abs. 1 BGB nicht vor dem 30. Juni 1984 ab. Sie wurde daher gemäß § 209 Abs. 2 Nr. 1 a BGB durch die Geltendmachung des Anspruchs durch Anbringung des Güteantrages bei der Öffentlichen Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle in Hamburg unterbrochen, bei der es sich um eine Gütestelle der in § 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bezeichneten Art handelt (Baumbauch/Lauterbach/Hartmann, ZPO 50. Aufl. § 794 Anm. 2 A). In dem Güteantrag hat sie primär zutreffend den In-

standsetzungsanspruch und nicht den Schadensersatzanspruch geltend gemacht, der noch nicht bestand und dessen Verjährung nicht unterbrochen werden konnte. Die Unterbrechung der Verjährung des Instandsetzungsanspruchs hatte zur Folge, daß die Beklagte auch nach dem 30. Juni 1984 noch in Verzug geraten konnte. Sie dauerte gemäß § 211 Abs. 1 BGB bis zum Gütetermin fort, in dem die Beklagte ihre verzugsbegründende Weigerung erklärte.

3. Diese endgültige Erfüllungsverweigerung machte auch eine Nachfristsetzung mit Ablehnungsandrohung entbehrlich. Zwar hatte die Beklagte in der vorausgegangenen Korrespondenz ihre Bereitschaft bekundet, dem Instandsetzungsverlangen der Klägerin nachzugeben, und die Benennung der Schäden und Mängel erbeten. Ihre Reaktion auf den im Güteverfahren gestellten Antrag und das zugleich vorgelegte Gutachten über die zu behebenden Schäden und durchzuführenden Arbeiten läßt jedoch erkennen, daß die vorausgegangenen Erklärungen vorgeschützt waren und die Beklagte letztlich nicht daran dachte, etwa aufgezeigte Schäden und Mängel zu beheben oder dem Verlangen der Klägerin auch nur ernsthaft näherzutreten. Sie hat nicht die Angaben der Schäden und Mängel als ungenau beanstandet und zu erkennen gegeben, daß sie wegen der Einzelheiten der durchzuführenden Arbeiten Zweifel hege; vielmehr hat sie den Anspruch (auch) dem Grunde nach bestritten und den bereits früher vertretenen Standpunkt weiterverfochten, daß die Objekte in ordnungsgemäßem Zustand zurückgegeben worden seien. Danach war eine Nachfristsetzung entbehrlich (vgl. auch BGH, Urteile vom 8. April 1981 - VIII ZR 142/80 - WuM 1981, 260 und vom 13. Januar 1982 - VIII ZR 186/80 - WM 1982, 333, 334 f.).

4. Da somit die vom Berufungsgericht verneinten Voraussetzungen für die Umwandlung des auf Vornahme der Instandsetzungsarbeiten gerichteten Erfüllungsanspruchs in einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung vorliegen, kann das angefochtene Urteil nicht bestehenbleiben. Die Sache ist zur weiteren Prüfung des geltend gemachten Anspruchs an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. In der neuen Verhandlung haben die Beklagten Gelegenheit, die weiteren Einwände zu verfolgen, die sie gegen den Anspruch erheben, und dabei auch ihre Bedenken gegen den geltend gemachten Schaden vorzubringen, die sie aus dem Abschluß des Kaufvertrages über den Pachtgegenstand durch die Klägerin ableiten.

Lohmann

Blumenröhr

Nonnenkamp

Knauber

Hahne