

**58. Kann die Kündigung eines Pachtverhältnisses aus wichtigem Grunde auf einen Teil des Pachtgegenstandes beschränkt werden?**

BGB. §§ 553, 581 Abs. 2.

IV. Zivilsenat. Urtr. v. 27. Februar 1936 i. S. R. (Wekl.) w. J. (Rl.). IV 249/35.

I. Landgericht Leipzig.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Durch Vertrag vom 1. Februar 1928 hatte der Beklagte von dem damaligen Eigentümer v. B. das Rittergut St. und bäuerliche Ländereien gepachtet. Das Rittergut erwarb der Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren im April 1931, die Bauernländereien in einem weiteren Zwangsversteigerungsverfahren im Januar 1933. Mit Schreiben vom 23. Januar 1933 kündigte der Kläger den Pachtvertrag für die Bauernländereien. Der Beklagte widersprach der Kündigung und rief das Pachteinigungsamt D. an. Dieses setzte durch Beschluß vom 15. Februar 1934 das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung des gegenwärtigen Rechtsstreits aus. In diesem wird die Räumung der Bauernländereien verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Nachdem dann am 28. September 1934 das Entschuldungsverfahren über den Betrieb des Beklagten eröffnet worden war und der Kläger hilfsweise die Räumung erst nach rechtskräftiger Beendigung, äußerstenfalls einen Monat nach rechtskräftiger Beendigung des Schuldenregelungsverfahrens verlangt hatte, hat das Berufungsgericht auf Räumung und Herausgabe der sogenannten Allodialfelder nach rechtskräftiger Beendigung des Entschuldungsverfahrens erkannt. Die Revision des Beklagten führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

**Gründe:**

(Es wird zunächst ausgeführt, daß ein Kündigungsrecht aus § 57a BGB. nicht besteht und dann fortgefahren:) Das Berufungsgericht hält aber aus allgemeinen rechtlichen Erwägungen einen wichtigen Kündigungsgrund für gegeben. Es beruft sich dazu auf den in Rechtsprechung und Schrifttum anerkannten Grundsatz, daß auch bei Pachtverträgen ein feindseliges Verhältnis der Parteien, das ein gedeih-

liches Zusammenwirken unmöglich macht, ein Kündigungsrecht insbesondere dann gibt, wenn die vertraglichen Beziehungen ein engeres verständnisvolles, friedliches Zusammenwirken der Beteiligten bedingen (vgl. RÜB. Bd. 94 S. 234; HRN. 1933 Nr. 344). Ein solches Vertragsverhältnis aber hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß annehmen dürfen. Mit Recht weist der Beklagte dazu auf die Bestimmungen des Pachtvertrags hin, die eine enge persönliche Führungnahme voraussetzen oder doch dazu führen müßten. . . Im übrigen sei aber auch auf die S. 193 dieses Bandes abgedruckte Entscheidung des erkennenden Senats vom 3. Februar 1936 hingewiesen, in der in einem im Vergleich zu der früheren Rechtsprechung erweiterten Maße das Recht auf fristlose Aufhebung eines Pachtverhältnisses anerkannt worden ist. . . (Es folgen Ausführungen, daß das Verhalten des Beklagten einen wichtigen Grund zur fristlosen Aufhebung eines Pachtverhältnisses hätte rechtfertigen können.)

Gegen das Berufungsurteil erheben sich aber folgende Bedenken:

Die fristlose Aufhebung des Pachtverhältnisses an den Bauernländereien wird damit begründet, daß ein verständnisvolles Zusammenwirken der Parteien nicht mehr möglich und deshalb dem Kläger die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten sei. Dabei ist aber der Umstand nicht berücksichtigt worden, daß der Kläger die Pacht an dem Rittergut bisher nicht gekündigt hat. Die Fortsetzung dieser Vertragsbeziehungen bringt nach dem unbestrittenen Sachverhalt die Parteien in dieselbe nahe Berührung und setzt ein friedliches Zusammenarbeiten ebenso voraus wie die Pacht des Bauernlandes. Die sittliche Berechtigung der Aufhebung eines Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grunde beruht auf der Notwendigkeit, zu ermöglichen, daß unerträglich gewordene, auf längere Dauer berechnete Verbindungen gelöst werden. Wo dieser Erfolg nicht erreicht werden kann oder nicht erreicht werden soll, entfällt der Grund und das Ziel für dieses Kündigungsrecht und damit das Kündigungsrecht selbst. Es ist nicht denkbar, daß die Frage der Zumutbarkeit ohne Rücksicht darauf entschieden werden kann, daß an dem Zusammenarbeiten der Parteien durch die Teilkündigung nichts geändert wird.

Daher kann unter den hier obwaltenden Umständen das Pachtverhältnis nur an dem Bauernlande nicht deshalb aufgehoben werden, weil das feindselige Verhältnis der Parteien ein Zusammenarbeiten

---

nicht mehr erträglich erscheinen läßt, das an dem übrigen Pachtlande unter gleichen Verhältnissen fortgesetzt werden muß, weil der Kläger hier keine Schritte zur Beendigung unternommen hat.