
Datum: 14.10.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 216/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:1014.30U216.04.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 9 O 560/01

Tenor:

Auf die Berufungen der Parteien wird das am 25. November 2004 verkündete Urteil des Einzelrichters der 9. Zivilkammer des Landgerichts Hagen aufgehoben.

Das Verfahren wird zur weiteren Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Berufungsverfahrens, an das Landgericht Hagen zurückverwiesen.

Gründe

- I. 1
- 2
- Der Kläger verlangt von dem Beklagten Schadensersatz wegen verspäteter Überlassung der Reitanlage "T" in X sowie wegen nicht ordnungsgemäßer Herstellung dieser Anlage. 3
- Der Kläger ist ein eingetragener Reitverein aus X, dessen Mitglieder ihre Pferde mangels eigener Reitanlage ab den 90iger Jahren in verschiedenen Reitställen in der Umgebung von X untergestellt hatten. Der Beklagte ist Landwirt. Er plante die Errichtung einer Reitanlage auf seinem landwirtschaftlichen Grundstück. 4
- Am 15.02.1999 schlossen die Parteien einen Pachtvertrag. Darin heißt es u. a.: 5
- "§ 1 6
- 7

Der Verpächter verpachtet am 01.07.1999 die, auf der im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten landwirtschaftlichen Flächen vom Verpächter zu errichtende Reithalle (Hufschlag 20 x 60 m) für die Dauer von 15 Jahren an den Pächter. Die Halle wird vom Verpächter so errichtet, dass ein ordnungsgemäßer Reitbetrieb durchgeführt werden kann. Der Verpächter errichtet weiterhin auf der im Lageplan rot gekennzeichneten Fläche einen Außenreitplatz 30 x 80 m und stellt ihn dem Pächter zur Verfügung. Sollte sich der Fertigstellungstermin verzögern, verschiebt sich der Vertragsbeginn entsprechend. Die Fertigstellung von Reithalle und Pferdestall erfolgt bis spätestens 01.10.1999.

§ 2 8

Der monatliche Pachtzins beträgt 3.000 (dreitausend) DM und ist vom Zeitpunkt der Benutzbarkeit der Halle jeweils bis zum 5. Tag eines jeden Monats im voraus an den Verpächter zu zahlen. Nach Fertigstellung des Außenreitplatzes erhöht sich, vom Zeitpunkt der Benutzbarkeit des Platzes an, der monatliche Pachtzins um 200 (zweihundert) DM. 9

... 10

§ 4 11

Das Tretschichtmaterial (obere 10 cm) der Halle und des Außenreitplatzes beschafft der Verein auf seine Kosten, den Einbau führt der Verpächter auf seine Kosten durch. 12

... 13

§ 6 14

1. 15

Der Pächter ist während der Dauer des Pachtvertrages zur Ausübung des Reitbetriebes in der Halle und der Außenreithalle berechtigt und verpflichtet. 16

... 17

§ 10 18

1. 19

Der Pächter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen im Halleninneren auf seine Kosten durchzuführen, dazu gehören z. B. Innenanstrich der Nebenräume, ... 20

§ 11 21

Der Pächter verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Reithalle in die vom Verpächter errichteten 40 Pferdeboxen 40 Pensionspferde einzustellen bzw. Sorge dafür zu tragen, dass diese eingestellt werden... Für die Unterbringung von Schulpferden stellt der Verpächter zusätzlich 8, später 10 Boxen ohne Paddocks zur Verfügung. Bis zur Fertigstellung dieser Boxen können 8 der Pensionspferde durch Schulpferde genutzt werden ..." 22

Weiterhin wurde unter demselben Datum eine Zusatzvereinbarung zum Pachtvertrag geschlossen. Darin ist folgendes geregelt: 23

"Zusatz zu § 1 24

Das Außenmaß der Halle beträgt 22,50 m x 67 m (einschließlich Überstand). Außerhalb des Hufschlages von 20 x 60 m werden die für den Reitbetrieb erforderlichen Nebenräume errichtet.	25
Zusatz zu § 2:	26
Im 1. Monat der Benutzbarkeit der Halle sind 1000,-- DM,	27
im 2. Monat 2.000,-- DM,	28
im 3. Monat 3.000,-- DM,	29
im 4. Monat 3.200,-- DM zu zahlen (3.000,-- DM für Halle, 200,-- DM für Platz ab Benutzbarkeit)."	30
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf die Kopie, die als Anlage 1) zum Schriftsatz der Rechtsanwälte Dr. L und I vom 02.12.2003 überreicht worden ist, Bezug genommen.	31
Der ursprünglich vorgesehene Fertigstellungstermin wurde um 1 Jahr verschoben. Der Kläger sollte mit Ablauf der Weidesaison am 1. Oktober 2000 in die Reitanlage einziehen. Dem Beklagten war bekannt, dass der Kläger ab diesem Zeitpunkt einen Reitlehrer, und zwar den Zeugen S, eingestellt hatte, der seinerseits 5 Pferde mitbrachte, die beim Reitunterricht eingesetzt werden sollten.	32
Der Reitbetrieb wurde von dem Kläger nicht in dem angedachten Umfang aufgenommen. Seine Mitglieder beschwerten sich, dass die Reitanlage in ihrer Gesamtheit einen unvollkommenen Eindruck macht.	33
Der Kläger zahlte den vertraglich vorgesehenen Pachtzins für die Monate Oktober 2000 bis April 2001 nicht. Mit Schreiben vom 12. Februar 1999 erklärte der Beklagte die fristlose Kündigung des Pachtvertrages wegen Zahlungsverzugs. Der Kläger wies die fristlose Kündigung zurück und führte zur Begründung aus, dass das Pachtobjekt weder vollständig fertiggestellt noch vollständig nutzbar sei. Der Kläger machte Schadenseratzansprüche in Höhe von über 16.000,-- DM geltend und erklärte damit vorsorglich die Aufrechnung gegenüber den Pachtzinsforderungen des Beklagten. Der Beklagte erhob daraufhin beim Landgericht Hagen Klage auf Räumung und Herausgabe der Reithalle sowie auf Entfernung der zwei neben der Halle aufgestellten Wohncontainer. Der Kläger verlangte seinerseits mit der Widerklage die Feststellung, dass der Pachtvertrag durch die fristlose Kündigung des Verpächters vom 12.02.2001 nicht beendet worden war. Gleichzeitig erklärte mit Schreiben vom 17.04.2001 die fristlose Kündigung des Pachtvertrages vom 15.02.1999 nebst Zusatzvereinbarung zum Ablauf des 30.04.2001 aus wichtigem Grund. Er stützte die Kündigung darauf, dass die Reithalle weiterhin nicht endgültig fertiggestellt sei, Nebenräume und Tribüne fehlten und es keine Toilette in der Reitanlage gebe, lediglich ein Toilettenwagen in einiger Entfernung aufgestellt sei. Zudem sei der Hallenboden nicht in Ordnung. Zum 30. April 2001 zog der Kläger aus der Reitanlage "T" in X aus.	34
Durch das am 30.05.2001 verkündete Urteil hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Hagen – 2 O 90/01 – festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist, soweit die Räumung und Herausgabe der Reithalle verlangt worden ist. Die weitergehende Klage sowie die Widerklage sind abgewiesen worden. Durch das am 04.07.2002 hat der 18. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm – 18 U 209/01 – das angefochtene Urteil abgeändert und die	35

Klage abgewiesen. Auf die Widerklage hat er festgestellt, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien vom 15.02.1999 nicht durch die fristlose Kündigung des hiesigen Beklagten (= Verpächters) vom 12.02.2001 beendet ist. Zur Begründung hat der 18. Zivilsenat ausgeführt, dass sich der Kläger des vorliegenden Verfahrens nicht mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug befunden habe. Durch Beschluß vom 31.10.2002 hat der Senat den Tatbestand des Berufungsurteils dahingehend berichtigt, dass der dortige Kläger (= Beklagter des vorliegenden Verfahrens) auf der Grundlage des Zusatzes zum Pachtvertrag vom 15.02.1999 unabhängig von der streitigen Frage des Hallenbodens die Fertigstellung der erforderlichen Nebenräume wie Toiletten, Reitlehrerbüro, Aufenthaltsräume und Sattelkammer im Bereich der Halle bzw. in dem noch zu errichtenden Stallgebäude schuldete.	
Der Beklagte hat zudem vor dem Landgericht Hagen Klage erhoben auf Zahlung des Pachtzinses für die Zeit von Oktober 2000 bis April 2001. Das unter dem Aktenzeichen 6 O 404/01 LG Hagen anhängige Verfahren ruht derzeit.	36
Der Kläger hat am 7. November 2001 einen Mahnbescheid des Amtsgerichts Hagen über 63.894,37 DM = 32.668,67 Euro nebst Zinsen und Kosten erwirkt. Nachdem der Beklagte Widerspruch erhoben hatte, ist das Verfahren an das Landgericht Hagen abgegeben worden.	37
Der Kläger hat behauptet, dass er durch die verspätete Fertigstellung des Pachtobjektes erhebliche finanzielle Einbußen erlitten habe. Die Giebelseite der Halle habe – was unstreitig ist – zum 01.10.2000 noch offen gestanden, so dass der eisige Winterwind habe eindringen können. Im übrigen hätten – was ebenfalls unstreitig ist – Nebenräume, insbesondere Reitlehrerbüro, Aufbewahrungsraum, Sattelraum, Hallentribüne und Gastronomieräume, vollständig gefehlt. Der Kläger hat die Auffassung vertreten, dass der Beklagte die Herstellung derartiger Nebenräume geschuldet habe. Das habe auch der 18. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm in seinem Beschluß vom 31.10.2002 – 18 U 209/01 I- rechtskräftig festgestellt.	38
Der Kläger hat weiter zur Begründung des geltend gemachten Schadensersatzanspruches dargelegt, dass der Außenreitplatz nicht fertig gewesen sei. Er hat behauptet, dass gesamte Außengelände, insbesondere Wege und Parkplätze, hätten sich als "Schlammwüste" dargestellt. Es seien ständig Bauarbeiten durchgeführt worden, durch die der Reitbetrieb und die Benutzung der Halle erheblich gestört worden seien. Im übrigen habe es nur einen provisorisch aufgestellten Toilettenwagen gegeben, der schwer erreichbar im Außengelände gestanden habe. Außerdem sei der in der Reithalle vorhandene Urboden von dem Beklagten nicht genügend glatt gewalzt worden. Deshalb hätte der auf seine – des Klägers Veranlassung über dem Lehm aufgetragene Reithallenboden (Tret- Füllschicht aus Sand mit Holzhackschnitzeln) wegen Unebenheiten wieder abgetragen und am 5. Oktober 2000 nach einer Laservermessung des Bodenuntergrundes erneut aufgetragen werden müssen.	39
Der Kläger hat den geltend gemachten Schadensersatzanspruch wie folgt berechnet:	40
Kosten für den Reitlehrer für die Zeit von Oktober 2000	41
bis April 2001 42.382,16 DM	42
Leasingraten für 7 Schulpferde x 400,-- DM 2.800,00 DM	43
Miete für die Pferdeboxen <u>12.075,00 DM</u>	44
Zwischensumme 52.257,16 DM	45

abzüglich Einnahmen <u>17.151,00 DM</u>	46
40.106,16 DM	47
abzüglich Einnahmen aus der Hallenbenutzung <u>5.675,00 DM</u>	48
34.431,16 DM	49
Kosten für Strom und Telefon <u>1.753,50 DM</u>	50
36.184,66 DM	51
Aufwendungen für die Lieferung von Sand und	52
der Tretschicht sowie dem Einbau der Tretschicht	53
gem. den Rechnungen der Firma L2 Baustoffe	54
vom 30.09.2000, der Firma Q	55
GmbH vom 05.10.2000, der Firma T2 GmbH vom 18.10.2000 und der Firma	56
M GmbH vom	57
19.10.2000 in Höhe von insgesamt <u>17.853,42 DM</u>	58
Zwischensumme 54.038,08 DM	59
zuzüglich nicht näher dargelegter Einzelbeträge <u>9.856,29 DM</u>	60
Summe 63.894,37 DM	61
= 32.668,67 Euro.	62
Der Kläger hat beantragt,	63
den Beklagten zu verurteilen, an ihn 32.668,67 Euro zuzüglich 13 % Zinsen ab dem 9. November 2001 zu zahlen.	64
Der Beklagte hat beantragt,	65
die Klage abzuweisen.	66
Er hat behauptet, dass die Reithalle und die Stallungen sehr wohl benutzbar gewesen seien. Als Ersatz für die Nebenräume seien einvernehmlich 4 Container aufgestellt worden. Entgegen der Behauptung des Klägers sei der Toilettenwagen sehr komfortabel und gut erreichbar gewesen. Im übrigen hatten die Mitglieder des Klägers die Toiletten in dem nahe gelegenen Melkzentrum mit benutzen können.	67
Außerdem hat der Beklagte behauptet, dass der Untergrund des Reithallenbodens ordnungsgemäß glatt gewalzt worden sei. Wenn es zu Unebenheiten gekommen sei, habe das mit dem von dem Kläger zunächst verwandten Material (Zusatz von Holzschnitzeln) zusammengehangen.	68
Der Beklagte hat ferner den geltend gemachten Schaden bestritten.	69

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen M2, T3, T4, B, C, L3, L4, E, T5, S. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 04.10.2004 (Bl. 126 bis 150 d. A.) Bezug genommen.	70
Durch das am 25.11.2004 verkündete Grundurteil hat das Landgericht Hagen den Klageantrag dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Zur Begründung hat es im wesentlichen folgendes ausgeführt:	71
Der Kläger könne von dem Beklagten grundsätzlich gem. § 286 Abs. 1 BGB a. F. Schadensersatz nebst Zinsen verlangen, denn der Beklagte habe sich mit der vertragsgemäßen Überlassung der angepachteten Reithalle "T" in X in der Zeit vom 01.10.2000 bis 30.04.2001 in Verzug befunden. Nach Durchführung der Beweisaufnahme stehe zur Überzeugung des Einzelrichters fest, dass die Voraussetzungen des Schuldnerverzuges jedenfalls im Hinblick auf einige Teile der Reitanlage vorgelegen hätten. Bezogen auf andere vom Kläger gerügte Unzulänglichkeiten sei hingegen ein Schuldnerverzug nicht festzustellen.	72
1.	73
Nebenräume	74
Durch den Pachtvertrag neben Zusatzvereinbarung vom 15.02.1999 sei der Beklagte verpflichtet gewesen, dem Kläger pünktlich ab dem – später mündlich verabredeten – 01.10.2000 in der Reithalle außerhalb des Hufschlags "die für den Reibetrieb erforderlichen Nebenräume" zur Verfügung zu stellen. Bei vernünftiger Auslegung dieser Vertragsklausel werden man zu den erforderlichen Nebenräumen nicht eine Hallentribüne für Reitturniere und Gastronomieräume ("Casino"), aber – wie bereits der 18. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm festgestellt habe – Toiletten, Reitlehrerbüro, Aufenthaltsräume, Sattelkammer im Bereich der Halle bzw. in dem noch zu errichtenden Stallgebäude zählen können. In der Zeit vom 01.10.2000 bis 30.04.2001 habe es dort aber weder fest ummauerte Toiletten, Reitlehrerbüro, Aufenthaltsräume, Sattelkammer, noch adäquaten Ersatz gegeben. Die Zeugen M2, B und S hätten übereinstimmend hervorgehoben, dass die im Außenbereich aufgestellten Container nur als Provisorium gedacht gewesen seien.	75
2.	76
Außenanlage mit Toilettenwagen	77
Der Einzelrichter gehe ferner davon aus, dass die auf den Lichtbildern zu erkennenden Außenanlagen ihrem Zweck nicht gerecht geworden seien, dort ein Vereinsleben mit entsprechendem Publikumsverkehr stattfinden zu lassen. Die Aufstellung eines beheizten und mit fließendem Wasser ausgestatteten Toilettenwagens genüge nicht einem Reitverein der neue Mitglieder werbe.	78
3.	79
Stallungen	80
Ein Schuldnerverzug hinsichtlich der Stallungen sei nicht festzustellen, die Parteien hätten insoweit in dem Gerichtstermin klargestellt, dass der Reitstall nicht zum eigentlichen Gegenstand des Pachtvertrages gehöre. Zwar werde man davon ausgehen können, dass sich die vertraglichen Nebenpflichten des Beklagten auch darauf erstreckt hätten, den von Beginn an vorhandenen Reitpferden einen zumutbaren Unterstand zu verschaffen. Diesen	81

Anforderungen sei das Stallgebäude aber durchaus gerecht geworden. Denn die Zeugen T3, T4, B, C, L3, L4, E, T5 und S hätten bestätigt, dass im Oktober 2000 jedenfalls die rechts Hälfte der Stallungen fertig gewesen sei, so dass dort mindestens 15 Pferde hätten untergestellt werden können.

4. 82

Reithalle 83

Die Reithalle als solche sei trotz der vorübergehend teilweise offenstehenden Giebelwand durchaus seit Oktober 2000 benutzbar gewesen, so dass insoweit kein Schuldnerverzug vorliege. Keiner der Zeugen habe bekundet, dass sich jemand wegen etwaiger Zugwinde vom Reiten in der Halle habe abhalten lassen. Zudem habe der Zeuge S bestätigt, dass dort praktisch von Beginn an der Reitunterricht stattgefunden habe. 84

5. 85

Reithallenboden 86

Der Einzelrichter habe auch keinen Pflichtverstoß des Beklagten im Hinblick auf den Reithallenboden feststellen können. Die vom Zeugen S bestätigten Bodenunebenheiten können offenbar 3 Ursachen haben: 87

- Bodenbelag mit Holzschnitzeln ungeeignet (Zeuge C) 88

- Urboden uneben (Zeuge T3) 89

- keine geeignete Lehmschicht zwischen Urboden und Belag (Zeuge S) 90

Die Ursachenforschung möge auf sich beruhen, denn es sei letzten Endes dem Kläger von vornherein bekannt gewesen, dass der geeignete Reithallenboden einen sensiblen Punkt darstelle, dem man gebührende Aufmerksamkeit widmen müsse. Gerade deshalb hätte der Kläger unstreitig die Verantwortung für die oberhalb des Urbodens liegenden Schichten übernommen. Damit zähle es aber zu den eigenen Obliegenheiten des Klägers, sich vor dem Auftrag des Oberbodens auch Klarheit darüber zu verschaffen, ob der Untergrund Plan genug sei und die nötige Stabilität aufweise. Falls für diese Kontrolle die bloße Sichtung der Gesamtflächen nicht ausreichend gewesen sei, hätte der Kläger selbst zur Sicherheit eine Lasermessung durchführen müssen, um den Beklagten notfalls zu Nachbesserungen aufzufordern. Das sei aber nicht geschehen. 91

Gegen dieses Urteil wendet sich der Beklagte mit der form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung, mit der er in erster Linie Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung der Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht begehrt und hilfsweise Klageabweisung, soweit das Landgericht der Klage durch Grundurteil stattgegeben hat. 92

Der Beklagte nimmt zur Begründung im wesentlichen auf sein erstinstanzliches Vorbringen nebst Beweisanträgen Bezug. 93

Er rügt mit der Berufung, dass das Landgericht § 304 ZPO falsch angewendet habe, indem es vorab dem Grunde nach entschieden habe. Eine Vorabentscheidung zum Grunde sollte nicht ergehen, wenn das Gericht einen Grund bejahe, andere Gründe aber verneine, und wenn die Gründe im Betragsverfahren verschieden wirken könnten. Genau dies trete hier ein, 94

wenn es bei dem angefochtenen Urteil bleibe. Das angefochtene Urteil entscheidet zwar dem Tenor nach dahin, dass der Klageantrag bestehe; aus seinen Gründen ergebe sich jedoch, dass einer Vielzahl behaupteter Schadensquellen nur zwei aus der Sicht des Landgerichts gegeben seien, die einen Schadensersatzanspruch begründen könnten. Außerdem erfordere der Erlass eines Grundurteils, dass wenigstens die Wahrscheinlichkeit eines aus dem geltend gemachten Haftungsgrund resultierenden Schadens feststehe. Dazu finde sich in dem angefochtenen Urteils nichts. Es sei auch keineswegs zwingend, dass dem Kläger während der hier entscheidungserheblichen Zeit vom 01.10.2000 bis zur Räumung am 30.04.2001 irgendein Schaden aus einer verzögerten Pflichterfüllung erwachsen sei. Dagegen spreche, dass sich der Verein des Klägers erst im Aufbau befunden habe.

Weiterhin beanstandet der Beklagte, dass das Landgericht §§ 284, 286 Abs. 1 BGB a. F. verletzt habe, in dem es gemeint habe, dass er – der Beklagte in Verzug geraten sei. Das Landgericht gehe ersichtlich von einer datumsmäßigen Befristung zum 01.10.2001. Diese Befristung habe jedoch nur die Hauptleistung, nämlich die Errichtung der Reithalle, betroffen. Für die übrigen Bereiche habe diese Frist jedoch nicht gegolten. Das ergebe sich aus dem Pachtvertrag. Eine Definition der im Zusatz zum Pachtvertrag genannten Nebenräume findet sich nicht. Auch der Beschluß des 18. Zivilsenates des Oberlandesgerichts Hamm vom 31.10.2002 habe insoweit keine präjudizielle Wirkung. 95

Selbst wenn man zu dem Ergebnis käme, dass Nebenräume und Außenanlage zu den vertraglichen Hauptleistungspflichten gehörten gelte hierfür eine Frist zum 01.10.2000 nicht. Als der Kläger am 01.10.2000 den Reitbetrieb aufgenommen habe, habe festgestanden, dass Nebenräume noch nicht zur Verfügung gestanden hätten und die Außenanlage noch nicht fertig gewesen sei. Deswegen habe man sich auf das Provisorium – Aufstellung von Containern – geeinigt. Dieses Provisorium habe der Kläger akzeptiert und den Reitbetrieb begonnen, wie sich u. a. aus den Schreiben des Klägers vom 14.12.2000 und 16.01.2001 ergebe. Der Kläger habe ihm – den Beklagten – danach nicht an einer befristeten Verpflichtung zur Vervollständigung des Pachtobjektes festgehalten. Eine etwa befristete Fertigstellungsfrist sei jedenfalls gestundet gewesen. Der Kläger habe ihm – den Beklagten – an keiner Stelle der vorprozessualen und der gerichtlichen Korrespondenz eine Frist zur Herstellung der aus seiner Sicht fehlenden Teil des Objektes gesetzt. 96

Der Beklagte vertritt im übrigen die Ansicht, dass er keine Vertragspflichten verletzt habe, in dem er nicht die "Nebenräume" geschaffen und die Außenanlage fertig gestellt habe. Immerhin habe er die Container in ausdrücklicher Absprache mit dem Kläger aufgestellt. Damit hätten die Parteien sich arrangiert und ein brauchbares Provisorium geschaffen. Die Mehrheit der erstinstanzlich vernommenen Zeugen habe bestätigt, dass man die Containersituation und den Zustand der Außenanlage durchaus nicht "so eng" gesehen habe. 97

Dass die Containerwirtschaft und die Toilettensituation nicht negativ gewesen sein könne, ergebe sich aus dem Umstand, dass er – der Beklagte – nach dem Auszug des Klägers den Reitbetrieb bei unveränderter baulicher Situation bis heute fortgeführt habe, ohne dass es zu Reklamationen oder wirtschaftlichen Einbußen gekommen sei. Welches Defizit das Landgericht ihm – dem Beklagten - bezüglich der Außenanlagen anlasten wolle, sei unklar. 98

Der Beklagte beantragt, 99

unter Aufhebung des angefochtenen Urteils und des Verfahrens die Sache an das Landgericht Hagen zurück zu verweisen; 100

101

in Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage, soweit das Landgericht ihr durch das angefochtene Grundurteil stattgegeben hat, abzuweisen.

Der Kläger beantragt, 102

die Berufung des Beklagten zurückzuverweisen. 103

Er greift das Urteil ebenfalls mit der form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung an und beantragt, 104

unter Aufhebung des angefochtenen Urteils und des Verfahrens die Sache an das Landgericht Hagen zurück zu verweisen; 105

hilfsweise unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage, auch soweit das Landgericht ihr in dem angefochtenen Urteil nicht stattgegeben hat, für dem Grunde nach gerechtfertigt zu erklären, 106

weiter hilfsweise unter Abänderung des angefochtenen Urteils den Beklagten zu verurteilen an ihn 32.668,67 Euro nebst 13 % Zinsen seit dem 09.11.2001 zu zahlen. 107

Der Kläger beanstandet ebenfalls, dass das Landgericht zu Unrecht vorab über den Grund des Klageanspruchs gem. § 304 ZPO entschieden habe. Im Ergebnis beinhalte das vorliegende Grundurteil ein unter Verstoß gegen § 301 ZPO ergangenes, verdecktes, klageabweisendes Teilurteil und rechtfertige deshalb auch die Annahme einer Berufungsbeschwer für ihn trotz des einschränkungslos formulierten Urteilstenors. Ohne das Rechtsmittel sehe er sich der Gefahr ausgesetzt, dass das vorliegende Grundurteil in Rechtskraft erwachse und der erkennende Einzelrichter sich im späteren Betragsverfahren hinsichtlich der Komplexe Stallungen, Reithalle, Reithallenboden an die negative Entscheidung gebunden fühle. Der Erlaß des Grundurteils sei vor allem deshalb fehlerhaft, weil der Einzelrichter einzelne Gründe als durchgreifen, andere als unbeachtlich angesehen habe. Dieses führe unweigerlich zu Abgrenzungsproblemen im Betragsverfahren, weil nach dem Klagevorbringen einzelne Schadensursachen sich nicht durchweg einzelnen Schadenspositionen zuordnen ließen, sondern sich teilweise auf den Gesamtschaden ausgewirkt hätten. Außerdem bestehe die Gefahr divergierender Entscheidungen zum Anspruchgrund und zur Höhe. 108

Materiell- rechtlich rügt der Kläger, dass das Landgericht seine rechtliche Beurteilung des Klagegrundes allein auf einen möglichen Schuldnerverzug bzw. auf einen rechtlich nicht mehr konkretisierten "Pflichtverstoß" des Beklagten beschränke und damit die Vorschriften der §§ 536, 536 a BGB n. F. bzw. des § 538 BGB a. F. verletzt habe. Bei den 3 Positionen (Stallungen, Reithalle und Reithallenboden) handele es sich um sogenannte anfängliche Sachmängel des Pachtobjektes, die von Beginn des Pachtobjektes vorhanden gewesen seien. Bei derartigen Mängeln greife aber die aus der Gebrauchsgewährungspflicht abzuleitende Garantiehaftung des Vermieters. Dem ihm obliegenden Beweis, dass er seine vertraglichen Gebrauchsgewährungspflichten bei Übergabe des Pachtobjektes am 01.10.2000 erfüllt habe, habe der Beklagte nicht erbracht. 109

Die von einigen Zeugen bestätigte Möglichkeit, dass im Oktober 2000 jedenfalls in der fertiggestellten rechten Stallungshälfte etwa 15 Pferde hätten untergestellt werden können, stelle eine wesentliche Abweichung von der vertraglich gestundeten Verpflichtung des Beklagten dar, mit der Fertigstellung der Reithalle auch Stallungen für 40 Pferde den interessierten Reithallenbenutzern zur Verfügung stellen zu können. Die vom Landgericht 110

stattdessen in den Vordergrund gerückte Frage, ob damals überhaupt ein erhöhter Bedarf an Pferdeboxen für die erwähnten 15 Stück gewesen wäre oder ob die vorhandenen Boxen den damaligen Bedarf gedeckt hätten, sei eine Frage, die im Rahmen einer hypothetischen Schadensbetrachtung, nämlich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und den besonderen Umständen (§ 252 BGB) im Betragsverfahren zu beantworten sei.

Der Kläger beanstandet weiterhin, dass das Landgericht zu Unrecht einen Schuldnerverzug hinsichtlich des unstreitig unfertigen Zustandes der Reithalle am 01.10.2000 verneint habe. Der 18. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm habe bereits in seinem Urteil vom 04.07.2002 rechtskräftig zwischen den Parteien festgestellt, dass ihm – dem Kläger – unter anderem wegen der nichtvertragsgemäßen Fertigstellung der Reithalle ab dem 01.10.2000 im Verhältnis zum Beklagten die Einrede des nicht erfüllten Vertrages gem. § 320 BGB und ein daraus abzuleitendes Zurückbehaltungsrecht zustehe. Zudem sei von zahlreichen Zeugen in erster Instanz bestätigt worden, dass abgesehen von dem mangelhaften Reithallenboden die Reithalle auch als solche infolge ihrer eingeschränkten baulichen Fertigstellung (fehlende Giebelwand, fehlende Verbretterung, fehlende Tore) nur stark eingeschränkt nutzbar gewesen sei und darunter wegen der Zugluft und des Baustellenlärms der Reitbetrieb erheblich gelitten habe. Der Kläger verweist insoweit auf die Aussagen der Zeugen T3 und T4, B, E, T5 und S. 111

Das gegen diese Zeugenaussagen vom Landgericht ins Feld geführt Argument, schließlich habe von Beginn an ein Reitunterricht stattgefunden und keiner der Zeuge habe bekundet, dass sich jemand wegen etwaiger Zugwinde vom Reiten in der Halle habe abhalten lassen, vermöge nicht zu überzeugen. Allein der Umstand, dass ein Pachtobjekt – trotz vorhandener schwerwiegender Gebrauchstauglichkeitsmängel vom Pächter betrieben und dieser auch einige Benutzer, Kunden etc. finde, besage nichts über die Mangelhaftigkeit des Objektes. Die eingeschränkte Fortsetzung des Gebrauchs der fehlerhaften Pachtsache, hier also die Fortsetzung des Reitbetriebs in der Reithalle ab 01.10.2000 stelle eine schlichte Existenzfrage für den Verein dar. Überdies habe ihm – dem Kläger – eine allgemeine Schadensminderungspflicht oblegen, so dass er auch aus diesem Grund versucht habe, aus der durch die Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauches für den Verein entstandenen Notlage das bestmögliche zu machen. 112

Auch hinsichtlich der im wesentlichen von allen dazu vernommenen Zeugen bestätigten Unebenheiten des Reithallenbodens könne den schadensrechtlichen Betrachtungen des Landgerichts nicht gefolgt werden. Das Landgericht habe unter Missachtung der dem Beklagten als Pächter gem. § 536 BGB zufallenden Pflicht zur mangelfreien Übergabe des Pachtobjektes, namentlich eines absolut ähnlichen und fachkundig einnivellierten Urbodens, gemeint, ihn – den Kläger – habe eine jegliche Eigenhaftung des Beklagten überragende Überprüfungspflicht hinsichtlich des von diesem bereitgestellten Urbodens getroffen. Der Beklagte sei aber für die Schaffung eines absolut planen Reithallenbodens, d. h. Urbodens (Tragschicht) verantwortlich gewesen. Ihm sei auch die besondere Bedeutung dieses Erdplanums für den weiteren Hallenbodenaufbau bekannt gewesen, denn er habe seinen – des Klägers – Vertretern, namentlich des Zeugen M2, vor dem 01.10.2000 ausdrücklich versichert, er habe das Planum von der Firma C2 aus I2 mit Hilfe eines Lasergerätes herstellen lassen. Auch der vom Beklagten benannte Zeuge B habe bei seiner erstinstanzlichen Vernehmung angegeben, dass der Reithallenboden vor dem ersten Aufbringen von Obermaterial durch Messung mit einem Lasergerät von der Firma C2 überprüft worden sei. Bei dieser Sachlage habe für ihn – den Kläger – entgegen der vom Landgericht vertretenen Auffassung keinerlei Anlaß bestanden, an dem ordnungsgemäßen Zustand des Planums zu zweifeln. Insbesondere habe keine Notwendigkeit zum 113

Nachmessen des Planums bestanden.

Der Kläger behauptet, alleinige Ursache für die Fehlerhaftigkeit des Reithallenbodens im Oktober 2000 seien die Unebenheiten im Urboden (Erdplanum) gewesen. Diese Unebenheiten hätten nach den Beobachtungen des Zeugen T3 ca. 15 bis 20 cm sowie nach den Einschätzungen des Reitlehrers S sogar 20 bis 30 cm betragen. Diese Höhenunterschiede hätten nach dem Aufbringen und Ausnivellieren der Tretschicht zu deren stark variierender Stärke geführt, welche einen geordneten Reitbetrieb unmöglich gemacht habe. 114

Der Beklagte beantragt, 115

die Berufung des Klägers zurückzuweisen. 116

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 117

II. 118

Soweit die Parteien mit ihren Rechtsmitteln in erster Linie die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Zurückverweisung der Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Hagen verlangen, sind die Berufungen zulässig und begründet. Denn das Landgericht hätte im vorliegenden Fall kein Grundurteil nach § 304 ZPO erlassen dürfen. 119

Die Zulässigkeit eines Grundurteils setzt voraus, dass 120

- ein bezifferter (mengenmäßig bestimmter) Anspruch geltend gemacht wird, was hier der Fall ist; 121

- der Anspruch nach Grund und Höhe streitig ist, was hier ebenfalls vorliegt, 122

- der Streit über den Grund entscheidungsreif ist, und zwar im bejahendem Sinn, anderenfalls muß eine Klageabweisung, ggfl. durch (Teil-) Endurteil, erfolgen (BGH NJW 2000, 3424); 123

- und der geltend gemachte Anspruch auf unter Berücksichtigung der Einwendungen gegen ihn mit hoher Wahrscheinlichkeit in irgendeiner Höhe besteht (BGHZ 110, 201; 111, 133; Zöller/Vollkommer, ZPO, 24. Aufl., § 304 Rn. 1). 124

Ferner ist zu beachten, dass aus prozessökonomischen Gründen ausnahmsweise auch einzelne zum Grund des Anspruchs gehörende Fragen im Grundurteil ausgeklammert und ihre Klärung dem Betragsverfahren überlassen werden können. Dies setzt jedoch voraus, dass dem Urteilstenor, zumindest aber den Urteilsgründen klar zu entnehmen ist, über welche Punkte, die den Grund der Haftung betreffen, im Urteil nicht entschieden worden ist. Mit Rücksicht auf die Bindungswirkung des Grundurteils (§§ 318, 512, 548 i. V. m. § 304 Abs. 2 ZPO) muß sich aus ihm eindeutig ergeben, inwieweit es den Streit vorab entschieden hat und welchen Teil es dem Betragsverfahren vorbehalten wollte (ständige Rechtsprechung des BGH; zuletzt Urteil vom 18.02.2004 – XII ZR 224/01 m. w. N.; Urteil vom 12.02.2003 – XII ZR 324/98 = NZM 2003, 372 – MDR 2003, 769 unter Hinweis auf Musielak/Musielak, ZPO, 3. Aufl., § 304 Rn. 16, 17; zustimmend: Thomas/Putzo/Reichhold, ZPO, 26. Aufl., 2004, § 304 Rn. 6). Eine konkurrierende Anspruchsgrundlage kann (ausnahmsweise dann unentschieden bleiben, wenn der festgestellte Klagegrund für die Höhe des gesamten Betrages ausreicht und dem anderen (nicht geprüften) Klagegrund daneben keine eigene Bedeutung zukommt (BGHZ 72, 34, 36 = NJW 1978, 1920; Musielak/Musielak, a.a.O., § 304 125

Rn. 31; Zöller/Vollkommer, a.a.O., § 304 Rn. 10). Ist andererseits im (Teil-) Grundurteil unzulässigerweise die Entscheidung über den erheblich weitergehenden Klagegrund offen geblieben, dann ist eine saubere Trennung zwischen Grund- und Betragsverfahren nicht mehr möglich und die Entscheidung unterliegt wegen der Unklarheit ihrer Tragweite der Aufhebung (BGHZ 72, 34, 36 ff. = NJW 1978, 1920; Zöller/Vollkommer, a.a.O., § 304 Rn. 11).

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze ist das laut Tenor unbeschränkt erlassene Grundurteil unzulässig. Es ist insoweit verfehlt, als es zwar die grundsätzliche Schadensersatzverpflichtung des Beklagten aus § 286 Abs. 1 BGB a. F. wegen verzögerter Fertigstellung der Reitanlage darauf stützt, dass er in dem Zeitraum von Oktober 2000 bis April 2001 weder Nebenräume (fest ummauerte Toiletten, Reitlehrerbüro, Aufenthaltsräume, Sattelkammer) noch gleichwertigen Ersatz gegeben habe und auch keine ausreichenden Außenanlagen vorhanden gewesen seien, den Schadensersatzanspruch im übrigen aber nicht offen lässt. Vielmehr hat das Landgericht einen Schadensersatzanspruch ausdrücklich verneint, soweit der Kläger Mängel der Stallungen, den allgemeinen Zustand der Reithalle (teilweise offene Giebelwand) und vor allem auch den Reithallenboden beanstandet. Darin ist eine verdeckte Klageabweisung zu sehen, so dass das Landgericht auch folgerichtig ein abweisendes Teilurteil hätte erlassen müssen. 126

Dabei handelt es sich nicht nur um einen formalen Mangel, der im Rechtsmittelverfahren behoben werden könnte. Der Senat ist insbesondere gehindert, den Erlaß eines klageabweisenden Teil-Endurteils nachzuholen. Insoweit kann die Frage dahinstehen, ob die Klage hinsichtlich bestimmter Schadensursachen und/oder – Positionen (Stallungen, Reithalle, Reithallenboden) schon jetzt unbegründet ist. Denn die angefochtene Entscheidung unterliegt wegen der Unklarheit ihrer Tragweite ohnehin der Aufhebung. Das Landgericht hat in den Entscheidungsgründen ausgeführt, dass der Kläger grundsätzlich nach § 286 Abs. 1 BGB a. F. Schadensersatz verlangen könne, da der Beklagte sich im Hinblick auf einige Teile der Reitanlage im Schuldnerverzug befunden habe. Bezogen auf andere von dem Kläger gerügte Unzulänglichkeiten sei hingegen ein Schuldnerverzug nicht festzustellen, was für das spätere Betragsverfahren von Belang sein könne. Damit ist die Tragweite der Entscheidung unklar, denn – wie bereits ausgeführt – wird die grundsätzliche Schadensersatzpflicht des Beklagten in dem Urteilstenor uneingeschränkt, d. h. im Hinblick auf die erhobene Zahlungsklage in Höhe von 32.668,67 Euro nebst Zinsen, ausgesprochen. Das bedeutet, dass nach dem Tenor ein Schadensersatzanspruch dem Grunde nach auch bejaht wird, soweit der Kläger die Aufwendungen für die Lieferung von Sand und Tretschichtmaterial und für den Einbau der Tretschicht in Höhe von insgesamt 17.853, 42 DM verlangt. Aus den Entscheidungsgründen ergibt sich demgegenüber, dass diese Teilforderung wohl schon dem Grunde nach abgewiesen werden sollte. So hat das Landgericht erkannt, dass im Hinblick auf den Reithallenboden kein Pflichtverstoß des Beklagten festzustellen sei. Weiter hat es einen Schuldnerverzug hinsichtlich der Stallungen und teilweise offenen Giebelwand der Reithalle verneint. 127

Aufgrund der Divergenzen zwischen dem Urteilstenor einerseits und den Entscheidungsgründen andererseits und den zum Teil unklaren Ausführungen in den Entscheidungsgründen lässt sich die Tragweite der Bindungswirkung des Grundurteils für das Nachverfahren dem angefochtenen Urteil nicht sicher entnehmen. Die bereits zitierte Formulierung: "Bezogen auf andere vom Kläger gerügte Unzulänglichkeiten war hingegen ein Schuldnerverzug nicht festzustellen, was für das spätere Betragsverfahren von Belang sein kann." verdeutlicht die Unklarheit. Es spricht vieles dafür, dass die Teilforderung in Höhe von 17.853,42 DM schon dem Grunde nach abgewiesen werden sollte. Ob und inwieweit die in den Entscheidungsgründen ausgesprochene Ablehnung dem Grunde nach aber auch für den 128

Schadensersatzanspruch in Höhe von 36.184,66 DM Bedeutung hat, lässt das Urteil ausdrücklich offen.

Das angefochtene Urteil ist daher auf Antrag beider Parteien gem. § 538 Abs. 2 Nr. 7 ZPO aufzuheben, und die Sache ist zur weiteren Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Berufungsverfahrens, an das Landgericht zurückzuverweisen.

129