

2136 074

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 129/63

URTEIL

Verkündet am

14. Juli 1965
Mückenhausen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) des Hotelkaufmanns Hermann A. [REDACTED],
- 2) der Ehefrau Friedel A. [REDACTED] geb. Da [REDACTED], beide in
St. [REDACTED]-S., Bu [REDACTED]straße [REDACTED], Hotel und Restaurant
Sch [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Frau Erna Z [REDACTED] geb. Schu [REDACTED] in T [REDACTED] See
Krs. Lü [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 1. März 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 31. August 1961 verpachtete der während des Rechtsstreits verstorbene und von der Klägerin beerbte Ehemann der Klägerin den Beklagten das in D[REDACTED] gelegene Hotel "Im H[REDACTED]" zu einem monatlichen Pachtzins von 2 500 DM und einem ebenfalls monatlich an die Brauerei B[REDACTED] zu zahlenden Bieraufgeld von 250 DM. Auch gewisse Nebenkosten sollten zu Lasten der Beklagten gehen. Der Pachtbeginn war auf den 1. September 1961 festgesetzt. Bereits am 13. September 1961 fochten die Beklagten den Pachtvertrag wegen arglistiger Täuschung an, weil der Verpächter sie über die Belegungsziffern des Hotels und den Umsatz getäuscht habe. Daraufhin kündigte der Ehemann der Klägerin den Pachtvertrag zum 30. September 1961 und erhob anschließend Klage auf Zahlung des rückständigen Pachtzinses und auf Räumung des Hotels.

-3-

Die Beklagten zahlten 1 500 DM für den Monat September. Durch gerichtlichen Teilvergleich verpflichteten sie sich, das Hotel zum 31. Dezember 1961 zu räumen und am 1. Dezember 1961 einen Betrag von 2 500 DM an die Klägerin zu zahlen. Diese verlangte im Rechtsstreit, nachdem die Beklagten ihren Verpflichtungen aus dem Teilvergleich nachgekommen waren, noch Zahlung von 8 612 DM nebst Zinsen abzüglich des am 1. Dezember 1961 gezahlten Betrages von 2 500 DM. In dem Klagebetrag sind 112 DM enthalten, die die Klägerin im Januar 1962 als Wassergeld für die Beklagten vorgelegt hatte.

Beide Vorinstanzen haben die Beklagten als Gesamtschuldner antragsgemäß verurteilt. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Die auf Zahlung rückständigen Pachtzinses gerichtete Klage ist auf den Pachtvertrag und für die Zeit nach dessen Beendigung auf § 557 BGB gestützt. Die Beklagten sind der Ansicht, daß der Pachtvertrag durch die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung rückwirkend vernichtet worden sei. Das habe zur Folge, daß sie nur eine angemessene Nutzungsvergütung zu zahlen hätten. Dieser Verpflichtung hätten sie sich aber durch Entrichtung der Vergleichssumme in Verbindung mit den anfangs bezahlten 1 500 DM entledigt.

Hilfsweise haben sie mit einer angeblichen Schadensersatzforderung aufgerechnet die dahin gerichtet ist, daß ihnen die Klägerin die Aufwendungen ersetzen soll.



die ihnen durch die Übersiedlung nach D [REDACTED] und die Einrichtung des Pachtbetriebes entstanden seien. Da die Höhe der von den Beklagten zu zahlenden Vergütung von der Wirksamkeit des Pachtvertrages abhängt, kommt es darauf an, ob die Anfechtung der Beklagten durchgreift.

Das Berufungsgericht hält die Anfechtung nicht für wirksam. Nach seinen auf das eigene Vorbringen der Beklagten gestützten Erwägungen waren die Angaben, die die Beklagten von der jetzigen Klägerin und der Schwester des früheren Klägers sowie von diesem selbst erhielten, für den Entschluß der Beklagten, den Pachtbetrieb zu übernehmen, nicht ursächlich. Das Berufungsgericht führt hierzu aus:

Die Beklagten hätten 8 - 10 % des Umsatzes für einen angemessenen und üblichen Pachtzins gehalten. Wenn sie aber gleichwohl einen monatlichen Pachtzins von 2 500 DM = 30 000 DM jährlich vereinbart hätten, so entspreche das einem jährlichen Umsatz von 300 000 oder 375 000 DM, je nachdem, man einen Prozentsatz von 10 oder 8 % zugrunde lege. Das wiederum habe einen monatlichen Umsatz von 25 000 DM oder 31 250 DM bedingt. Es sei aber nicht zu verstehen, wie die Beklagten bei dieser Sachlage einen monatlichen Pachtzins von 2 500 DM zugestanden haben könnten, nur weil ihnen gesagt worden sei, der monatliche Umsatz habe nie unter 12 000 DM gelegen. Die von den Beklagten im Berufungsrechtszuge versuchte Erklärung, der zugesicherte Mindestumsatz habe sich nur auf den Monat Dezember bezogen, der oft nur die Hälfte oder ein Drittel des Spitzenumsatzes ausmache, sei nicht überzeugend. Es sei höchst unwahrscheinlich,

daß sich die Beklagten mit der Angabe für einen Monat begnügt hätten, wenn die einzelnen Monate einen so unterschiedlichen Umsatz aufwiesen. Denn auch bei einem Mindestumsatz von 12 000 DM für den Monat Dezember und einem Spitzenumsatz von 24 000 DM für einen anderen Monat ergäbe sich ein Durchschnitt von nur 18 000 DM monatlich, nicht aber ein solcher von 25 000 bis 31 250 DM. Darüber hinaus sei nicht einmal ersichtlich, daß die Umsätze der übrigen Monate gerade im Durchschnitt der beiden Monate (Dezember und Spitzenmonat) liegen sollten. Außerdem hätten die Beklagten auch nicht dargetan, weshalb sie gerade den Monat Dezember zugrundegelegt hätten. Der Dezember des damals laufenden Jahres könne nicht gemeint gewesen sein, weil der Vertrag im August geschlossen worden sei. Andererseits schließe auch der Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 14. November 1961 Bl. 2 die Annahme aus, es könne der Dezember der vorangegangenen Jahre gemeint sein (die Beklagten haben vorgetragen, auf den Hinweis des Beklagten, er habe der Fachpresse entnommen, daß die Belegungsziffer in Dortmund allgemein 55 % betrage, habe der verstorbene Ehemann der Klägerin erwidert, das treffe auf das Pachtobjekt nicht zu; dort betrage die Belegung mindestens 90 % und der monatliche Umsatz habe niemals niedriger als 12 000 DM gelegen). Die nunmehrige Darstellung der Beklagten lasse es auch als wenig wahrscheinlich erscheinen, daß sie sich bei einer solchen Sachlage nicht auch die Umsätze des Spitzenmonats und die letzten Jahresumsätze hätten sagen lassen. Nach alledem liege es nahe, daß die Beklagten "auf jeden Fall" pachten wollten und nicht aufgrund einer Zusicherung bestimmter Umsätze oder einer arglistigen Täuschung über den Umsatz.

Ersichtlich hat das Berufungsgericht seine Überzeugung nicht allein darauf gestützt, daß die Beklagten einen Pachtzins akzeptiert haben, der in einem offenen Mißverhältnis zu ihrer eigenen Kalkulation stand, sondern es hat sich offensichtlich auch die Erwägungen des landgerichtlichen Urteils zu eigen gemacht. Das Landgericht hatte festgestellt, die Beklagten seien damals ohne Pachtobjekt gewesen; es sei ihnen deshalb daran gelegen gewesen, "von der Straße zu kommen und ein Pachtobjekt an der Hand zu haben". Das Landgericht ist auch der Aussage der jetzigen Klägerin gefolgt, der beklagte Ehemann habe bei den Vertragsverhandlungen geäußert, er sei in Zeitnot, die Sache müsse schnell unter Dach und Fach kommen. Ersichtlich hat sich das Berufungsgericht auch der landgerichtlichen Erwägung angeschlossen, die Beklagten hätten nicht einmal die wirtschaftliche Entwicklung im ersten Monat der Pachtzeit abgewartet, sondern schon zwei Wochen nach Pachtbeginn die Anfechtung erklärt. Unter Berücksichtigung aller dieser Gesichtspunkte ist die Feststellung des Berufungsgerichts, daß für die Beklagten die ihnen gemachten Angaben über den Umsatz bei den gegebenen besonderen Umständen für ihre Entschliebung zum Abschluß des Pachtvertrages keine entscheidende Rolle gespielt haben, rechtlich haltbar.

Die Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg.

II.

1. Zu Unrecht rügt die Revision Verletzung des § 139 ZPO durch Nichtausübung des richterlichen Fragerechts. Ihr gegen das Berufungsurteil erhobener Vorwurf, die Beklagten seien durch die Erwägungen des Berufungs-

gerichts, daß etwaige falsche Angaben des Verpächters über die Rentabilität des Pachtobjektes nicht ursächlich für ihren Entschluß gewesen seien könnten, überrascht worden, ist nicht gerechtfertigt. Denn dieselben Erwägungen hat bereits das Landgericht angestellt. Die Beklagten hatten daher im zweiten Rechtszuge von Anfang an Veranlassung und Gelegenheit, hierzu Stellung zu nehmen, ohne daß es noch eines gerichtlichen Hinweises bedurft hätte. Wie sich aus den Gründen des Berufungsurteils ergibt, haben sie das auch getan, indem sie den vom Berufungsgericht eingehend erörterten Versuch einer Erklärung für ihr Verhalten unternahmen.

2. Aber auch die Ausführungen, die die Revision als Ergänzung des Vortrages der Beklagten bringt, vermögen die Erwägungen des Berufungsgerichts nicht zu erschüttern.

Die Frage, ob die Beklagten mit einem besonders hohen Gaststättenumsatz als Ergänzung des reinen Hotelumsatzes (Beherbergung nebst Frühstück) gerechnet haben mögen, brauchte das Berufungsgericht nicht zu prüfen. Denn dieser Umsatz mußte nach dem Vorbringen der Beklagten in dem ihnen angeblich mitgeteilten Mindestumsatz von 12 000 DM enthalten sein. Stellte aber der angeblich genannte Mindestumsatz von 12 000 DM den Gesamtumsatz dar, so behalten die Erwägungen des Berufungsgerichts ihre Gültigkeit.

Wenn die Revision geltend macht, die Beklagten hätten sich aufgrund der Angaben des Verpächters die Vorstellung gemacht, daß ein Gewinn zu erzielen sei, der zwischen 12 000 und 30 000 DM schwanken werde, sodaß ein Pachtzins von 2 500 DM monatlich gerechtfertigt gewesen

sei, ist das ein unbewiesenes tatsächliches Vorbringen, das in der Revisionsinstanz nicht berücksichtigt werden kann.

III.

Eine weitere Rüge der Revision richtet sich gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, daß auch die Beweisaufnahme keine genügenden Anhaltspunkte für eine arglistige Täuschung der Verpächter biete, ihre Erklärungen zum monatlichen Umsatz vielmehr auf unverbindliche Angaben über die in Zukunft zu erzielenden Umsätze hinausliefen. Ob das Berufungsgericht hier bei seiner Würdigung Vorbringen der Klägerin nicht berücksichtigt hat, aus dem sich ergeben soll, daß sich die Angaben des Verpächters zum Mindestumsatz auf die Vergangenheit bezogen, ist unerheblich, weil es sich insoweit nur um eine Hilfserwägung handelt.

IV.

Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß die Beklagten hilfsweise mit einem Schadensersatzanspruch aufgerechnet hätten.

Das Berufungsgericht brauchte dieses Vorbringen nicht besonders zu bescheiden. Der Schadensersatzanspruch ist auf arglistige Täuschung und auf Verschulden beim Vertragsschluß gestützt. Ein solcher Anspruch ist aufgrund des vom Berufungsgericht festgestellten Tatbestandes unbegründet, weil das Berufungsgericht rechtlich einwandfrei die Ursächlichkeit zwischen dem Verhal-

ten der Klägerin und ihres verstorbenen Ehemannes und dem Entschluß der Beklagten, das Hotel zu pachten, verneint.

V.

Das Berufungsgericht hat daher der Klage zu Recht stattgegeben. Die Revision war demnach mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Normann