

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 134/72

URTEIL

Verkündet am

10. Oktober 1973

S c h e i b l ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Erwin H [REDACTED], Mineralöle,
[REDACTED] K [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma I [REDACTED], G [REDACTED] und B [REDACTED] GmbH,
[REDACTED] D [REDACTED], G [REDACTED]-Platz [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer, Dr. Jacques T [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1973 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Hoffmann

für Recht erkannt :

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. Juni 1972 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte pachtete von der Klägerin Ende 1969 bzw. Anfang 1970 u.a. je eine Tankstelle in A■■■■■■■■■■, B■■■■■■■■■■ und B■■■■■■■■■■ auf die Dauer von fünf Jahren. Der monatliche Pachtzins betrug 1.600 DM (A■■■■■■■■■■), 2.200 DM (B■■■■■■■■■■) und 2.700 DM (B■■■■■■■■■■) jeweils zuzügl. 11 % Mehrwertsteuer. Nach § 8 der Verträge war eine Zurückbehaltung oder Aufrechnung gegenüber der Pachtzinsforderung ausgeschlossen. Außerdem wurde in gleichlautenden Schreiben zu allen drei Pachtverträgen bestimmt, daß eine Neufestsetzung der Pacht im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen sollte, falls nach Ablauf von zwei Betriebsjahren

- 3 -

aus vom Beklagten nicht zu vertretenden Gründen an allen bei der Klägerin gepachteten Tankstellen zusammen ein finanzieller Verlust über einen Zeitraum von länger als vier Monaten eintrete.

In einem Brief vom 29. Oktober 1970 schlug der Beklagte wegen der an den genannten drei Tankstellen nach seiner Darstellung eingetretenen Verlusten eine Pacht senkung vor. Er beanstandete in diesem Schreiben insbesondere, daß die ihm bei den Vertragsverhandlungen von der Klägerin genannten, für seine Kalkulation maßgebenden Umsatzzahlen von vergleichbaren Tankstellen in K. und H. nur unter Ausnutzung des sog. Blindenprivilegs nach § 4 Nr. 19 UStG zustande gekommen seien. Daß diesen Tankstellen das Blindenprivileg zugute gekommen sei, habe die Klägerin ihm verschwiegen. Über einen neuen, ermäßigten Pachtzins konnten die Parteien sich nicht einigen. Jedoch wurde der Vertrag über die Tankstelle in A. zum 31. Januar 1971 aufgelöst.

Im Rechtsstreit verlangt die Klägerin rückständigen Pachtzins nebst Mehrwertsteuer im Gesamtbetrage von 34.410,00 DM. Das Landgericht gab der Klage statt. Das Oberlandesgericht hielt die Verurteilung in Höhe von 29.019,97 DM aufrecht und wies unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Beklagten im übrigen die Klage ab. Mit der Revision strebt der Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfang an. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Oberlandesgericht führt aus, für den Beklagten sei es bei Abschluß der Verträge darauf angekommen, ob die gepachteten Tankstellen bei dem geforderten Pachtzins rentabel seien. Dafür sei das Verschweigen des Blindenprivilegs durch die Klägerin von Bedeutung gewesen.

Das Oberlandesgericht nimmt also an, daß der Beklagte die Pachtverträge nicht oder jedenfalls nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgeschlossen hätte, wenn ihm bei den Vertragsverhandlungen mitgeteilt worden wäre, daß die Vergleichstankstellen in K. und H. die angegebenen Umsatzzahlen nur durch die Ausnutzung des Blindenprivilegs erzielen konnten. Gleichwohl, so meint es, könne die vom Beklagten im zweiten Rechtszug mit Schriftsatz vom 4. Februar 1972 erklärte Arglistanfechtung nicht durchgreifen, weil zu dieser Zeit die Anfechtungsfrist des § 124 BGB verstrichen gewesen sei.

2. Damit hat das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht geltend macht, den Sachverhalt indessen rechtlich nicht erschöpfend gewürdigt.

Die Klägerin macht Zahlungsansprüche geltend aus Verträgen, die nach der Unterstellung des Berufungsgerichts zumindest hinsichtlich der vereinbarten Pachtzinshöhe ohne die arglistige Täuschung der Klägerin nicht zustande gekommen wären. Es hat dabei übersehen, daß der Beklagte die verlangten vertraglichen Leistungen jedenfalls dann ver-

weigern kann, wenn die Klägerin durch ihre arglistige Täuschung eine unerlaubte Handlung nach §§ 826, 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB beging. In der Rechtsprechung ist seit langem anerkannt, daß in solchen Fällen der Getäuschte auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 124 BGB die Erfüllung der durch unerlaubte Handlung erlangten Forderung ablehnen kann (RGZ 79, 194, 197; 84, 131; BGHZ 42, 37, 42; BGH Urt. v. 29. Januar 1969 - IV ZR 518/68 = NJW 1969, 604). Da der Sachverhalt unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt nicht geprüft worden ist, kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben. Vielmehr muß die Sache nach § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

II.

Der Beklagte wird dann Gelegenheit haben, die ebenfalls von der Revision zur Nachprüfung gestellte Frage in der Tatsacheninstanz erneut aufzuwerfen, ob die Anfechtungsfrist möglicherweise deshalb noch nicht abgelaufen war, weil er erst im Herbst 1971 eine Reihe weiterer Umstände erfahren haben will, hinsichtlich deren die Klägerin ihn ebenfalls arglistig getäuscht haben soll.

So soll ihm die Klägerin verschwiegen haben, daß sein Vorgänger in A [REDACTED] eine Pacht von 1.400 DM gezahlt hat. Zum Abschluß der Verträge über die Tankstellen in B [REDACTED] und B [REDACTED] sei er dadurch bewogen worden, daß ihm fälschlich Interessenten benannt worden seien, die angeblich bereit gewesen seien, einen höheren als den von ihm verlangten Pachtzins zu zahlen. Den wesentlich niedrigeren Pachtzins anderer Tankstellen der Klägerin in K [REDACTED],

H■■■■, K■■■ und M■■■■ habe er ebenfalls erst im Herbst 1971 erfahren, und schließlich sei auch die von der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen gegebene Darstellung falsch gewesen, daß alle mit ihren Pächtern geschlossenen Verträge denselben Inhalt hätten wie die mit dem Beklagten geschlossenen.

Das Berufungsgericht meint, insoweit habe es sich nur um Einzelheiten gehandelt, die die Täuschung hinsichtlich des Blindenprivilegs ergänzt hätten; die Entdeckung solcher Umstände setzt aber nach der Rechtsprechung eine neue Anfechtungsfrist nach § 124 Abs. 1 BGB nicht in Lauf.

Ob diese Begründung durch die vom Berufungsgericht genannten Grundsätze der Entscheidung RG JW 1938, 2202 getragen wird, kann zweifelhaft sein, weil es sich um Tatsachen handelt, die zumindest teilweise einen ganz anderen Sachverhalt betreffen als die in K■■■ und H■■■■ durch die Ausnutzung des Blindenprivilegs beeinflussten Umsatzzahlen der dortigen Tankstellen.

Eine andere Frage ist freilich, ob diese angeblich erst Ende 1971 bekannt gewordenen Umstände den Beklagten, der unwidersprochen Branchenfachmann ist und eine Reihe anderer Tankstellen betreiben soll, bei Kenntnis der wahren Sachlage vom Vertragsschluß abgehalten hätten.

III.

Bei der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht auch Gelegenheit haben zu prüfen, ob in dem Umstand, daß nach der Behauptung des Beklagten die Klägerin seinen in

B[REDACTED] eingesetzten Tankstellenwart abwarb, ein Grund zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages für B[REDACTED] darstellte.

Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, wie es zu dieser angeblichen Abwerbung gekommen ist, und welche wirtschaftlichen Folgen sie für den Beklagten hatte. Die vorderrichterliche Begründung allein, es handele sich dabei um einen einmaligen Vorfall, ist jedenfalls nicht ohne weiteres geeignet, die vom Beklagten auf § 242 BGB gestützte Kündigung des B[REDACTED] Pachtverhältnisses für unwirksam zu erklären.

IV.

Sollte nach erneuter Prüfung der unter den Nr. I-III erörterten Punkte abermals zu Ungunsten des Beklagten zu entscheiden sein, so könnte er der Klage, was übrigens auch die Revision nicht in Zweifel zieht, nicht unter Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage erfolgreich entgegentreten. Wie der erkennende Senat schon früher entschieden hat, genügt der Umstand allein, daß der Pächter sich in seinen bei Vertragsschluß gehegten Gewinnerwartungen getäuscht sieht, nicht, nach § 242 BGB sich vom Vertrag zu lösen oder eine Abänderung des Vertrages zu verlangen (Urt. v. 20. Mai 1970 - VIII ZR 197/68 = NJW 1970, 1313 = WM 1970, 907). Hier kommt hinzu, daß die Parteien, worauf das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat, das Risiko für einen etwaigen schlechten Geschäftsgang in den Begleitbriefen zu den einzelnen Pachtverträgen für die ersten beiden Betriebsjahre ausdrücklich auf den Beklagten abge-

wälzt und erst für die folgende Zeit eine etwaige Anpassung des Pachtzinses vorgesehen haben. Da die Klage nur Pachtzins für den Zeitraum innerhalb der ersten zwei Betriebsjahre zum Gegenstand hat, ist schon aus diesem Grunde eine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage ausgeschlossen (vgl. das Senatsurteil vom 24. März 1971 - VIII ZR 223/69 = WM 1971, 798).

V.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision auch gegen das Berufungsurteil, soweit es die vom Beklagten geltend gemachte Aufrechnung ablehnt. Das Berufungsgericht beruft sich insoweit mit Recht auf den Aufrechnungsausschluß in § 8 der Pachtverträge. Darauf, ob die Pachtverträge beendet sind, was für A. [REDACTED] unstreitig, für Bremerhaven umstritten ist, kommt es grundsätzlich nicht an. Der Sinn derartiger Klauseln ist, daß auf jeden Fall der Pachtzins dem Verpächter ungeschmälert zufließen soll, und daß demgegenüber etwaige Gegenrechte des Pächters nicht im Wege des Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechts geltend gemacht werden können. Das gilt auch für Pachtzinsrückstände, die nach Vertragsende noch bestehen.

Daß für die vom Pächter geleistete Kautionskaution etwas anderes jedenfalls dann gilt, wenn weitere als die eingeklagten Ansprüche aus dem Verträge nicht mehr vorliegen (vgl. dazu das Senatsurteil vom 8. März 1972 - VIII ZR 183/70 = NJW 1972, 721, 722 = WM 1972, 776, 778), hat das Berufungsgericht nicht übersehen, sondern die Kautionskaution, die der Beklagte für die Tankstelle A. [REDACTED] geleistet hat, von der verlangten Klagsumme abgezogen.

VI.

Die Verteilung der Kosten der Revision hängt vom Ergebnis der Hauptsache ab. Die Entscheidung war deshalb auch insoweit dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann