

Verkündet laut Protokoll
am 17. September 1957
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Bankangestellten Karl M [REDACTED]
2. seiner Ehefrau, der Gärtnerin Elsbeth M [REDACTED] geb. B [REDACTED],
beide in B [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],
Beklagten, Widerkläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Gärtner Hans B [REDACTED],
2. seine Ehefrau Erna B [REDACTED] geb. A [REDACTED], beide in B [REDACTED]
[REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED],
Kläger, Widerbeklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 17. September 1957 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des
Kammergerichts vom 22. März 1956 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen. . .

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger betreiben seit 1939 auf einem 260 qm großen Grundstücke, das sie von dem Bezirksamt B [REDACTED] gepachtet haben, eine Friedhofsgärtnerei. In dem Vertrage vom 31. März 1951 ist die Pacht auf 2 % des Umsatzes, mindestens aber auf 50,- DM monatlich festgesetzt. Nach § 4 des Vertrages ist eine Unterverpachtung nicht gestattet.

Die Beklagten haben im Jahre 1953 den Sowjetsektor Berlins verlassen, wo die beklagte Ehefrau, die Blumenbindemeisterin ist, zusammen mit dem beklagten Ehemann eine Friedhofsgärtnerei betrieben hatte. Seit Juni 1953 ist der Beklagte wieder als Bankbeamter tätig. Im März 1954 verhandelten die Parteien über die Unterverpachtung der Friedhofsgärtnerei an die Beklagten. Sie kamen überein, daß die Beklagten die Hauptpachtsumme direkt an das Bezirksamt abführen sollten, und daß sie darüber hinaus an die Kläger eine weitere Vergütung von 500,- DM monatlich zu zahlen hätten. Dabei wurde die Hauptpachtvergütung mit dem Monatsbetrag von 100,- DM angesetzt. In Abschnitt III der Vertragsurkunde vom 20. März 1954 heißt es hierzu, die im Hauptpachtvertrage festgesetzte Vergütung von monatlich 50,- DM zuzüglich 2 % Umsatzbeteiligung habe bisher im Jahresdurchschnitt den Wert von 100,- DM nicht erreicht. Berlin sollte aus den Bestimmungen dieses Vertrages eigene Ansprüche und ein eigenes Klagerrecht gegenüber den Beklagten haben. Bei der Erhöhung des Pachtzinses auf 100,- DM wurde erwogen, auf diese Weise das Bezirksamt für eine Genehmigung der Unterverpachtung zu gewinnen. In Abschnitt II der Vertragsurkunde wird ausgeführt:

"Mit Rücksicht auf die vorübergehende Schonungsbedürftigkeit der Frau B [REDACTED], der ärztlicherseits eine Schonung für 2 Jahre dringend empfohlen worden ist, überlassen die Eheleute E [REDACTED] an die Eheleute L [REDACTED] das unter Ziff. I angeführte Gelände nebst Baulichkeiten zum Betriebe einer Friedhofsgärtnerei in Unterpacht für die Dauer von 2 Jahren beginnend mit dem 31. 3. 1954."

- 3 -

In dieser Vertragsurkunde vom 20. März 1954 ist die Vergütung von 500,- DM, welche die Beklagten unmittelbar an die Kläger zahlen sollten, nicht erwähnt. Das geschah auf Vorschlag der Kläger, die es nicht für nötig hielten, dem Bezirksamt von der Höhe des Pachtzinses Kenntnis zu geben. Erst als sie Gewißheit hatten, daß das Bezirksamt der Unterverpachtung zustimmen werde, legten sie die übrigen Vereinbarungen in einer zweiten Vertragsurkunde vom 30. März 1954 nieder. In Abschnitt I dieser Urkunde ist bestimmt, daß die Beklagten wegen der Zurverfügungstellung der eigenen Einbauten der Kläger, die sie auf dem Pachtgelände errichtet hätten, und der Überlassung des "eingerichteten und eingelaufenen" Gewerbebetriebes in Ergänzung des Vertrages vom 20. März 1954 eine monatliche Unterpachtvergütung von 500,- DM zu zahlen hätten. In Abschnitt II verpflichteten sich die Beklagten den wesentlichen Teil der vorhandenen Halbfertig- und Fertigwaren zu übernehmen. In einem besonderen Verträge vom 31. März 1953 erteilte das Bezirksamt R [REDACTED] die Genehmigung zu dem Unterpachtverträge der Parteien. Am 1. April 1954 bestätigten die Beklagten schriftlich die Übernahme der in einer Zusammenstellung aufgeführten Waren im Gesamtwerte von 6 802,80 DM, deren Menge und Preise bei einer Begehung des Betriebes festgestellt worden waren. Sie zahlten auf die Schuld am 15. Juni 1954 2000,- DM und am 26. Mai 1955 weitere 1000,- DM.

Am 26. April 1955 fand eine Unterredung zwischen den Parteien statt, bei der die Beklagten geltend machten, daß sie die Pachtsumme von 500,- DM nicht mehr aufzubringen in der Lage seien. Durch Schreiben vom 27. April 1955 baten sie die Kläger die Pachtsumme von 500,- DM auf 400,- DM herabzusetzen. Als Verhandlungen daraufhin nicht zum Ziele führten, wandten sich die Beklagten durch ihren Prozeßbevollmächtigten an das Bezirksamt, das unter dem 28. Juni 1955 ein Schreiben an die Kläger richtete, in dem es hieß, das Amt fechte die Genehmigung zur Unterverpachtung wegen Täuschung an und behalte sich vor,



den Pachtvertrag mit den Klägern vom 31. März 1951 fristlos zu kündigen. Weiter war darauf hingewiesen, daß das Bezirksamt im Hinblick auf die Darstellung im Vertrage, die Klägerin könne den Blumenverkauf wegen Krankheit nicht fortführen, davon ausgegangen sei, die Kläger beschränkten sich darauf, den Beklagten die Werte, die sie im Blumenverkauf investiert hatten, gegen angemessene Bezahlung zu überlassen.

Nachdem am 6. Juli 1955 die vorzeitige Beendigung des Unterpachtverhältnisses vereinbart worden war, übernahmen die Kläger die Friedhofsgärtnerei am 15. Juli 1955 wieder zur eigenen Bewirtschaftung und kauften auch Blumen und Waren im Werte von 2 569,55 DM von den Beklagten zurück. Am 7. November 1955 erklärte das Gartenbauamt in Beantwortung eines Schreibens des Prozeßbevollmächtigten der Kläger vom 4. Juli 1955 an das Bezirksamt Reinickendorf, daß es an der Höhe des Pachtzinses für die Weiterverpachtung, soweit diese sich auf die Baulichkeiten und das Inventar bezieht, nicht interessiert sei.

Da die Beklagten den bei der Verrechnung der übernommenen Waren zu ihren Lasten verbliebenen Debitsaldo bisher nicht ausgeglichen haben, verlangen die Kläger mit der Klage einen Betrag von 1 233,25 DM nebst Zinsen, der sich wie folgt errechnet:

anerkannte Warenschuld		6 802,80 DM
abzüglich Zahlungen	3 000,00 DM	
" zurückgegebene Waren	<u>2 569,55 DM</u>	<u>5 569,55 DM</u>
Rest		1 233,25 DM

Die Beklagten haben im Wege der Widerklage einen Betrag von 6 100,- DM verlangt. Sie haben geltend gemacht, daß der Unterpachtvertrag im Hinblick auf die Anfechtung des Bezirksamtes, auf ihre eigene Anfechtung sowie wegen Sittenwidrigkeit und Wuchers und des weiteren auch wegen Verstoßes gegen Preisbestimmungen und mangels Anzeige nach dem Landpachtgesetz nichtig sei.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Zahlung des Klagebetrages verurteilt, das Zinsbegehren jedoch zum Teil und die Widerklage in vollem Umfange abgewiesen. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Kläger begehren, verfolgen die Beklagten ihren Widerklageanspruch und ihren Antrag auf volle Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

1) Die Kläger leiten ihren Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises von 1 233,25 DM für die übernommenen Waren aus Abschnitt II des Vertrages vom 30. März 1954 her, der eine einzelne gehende Regelung über die Festsetzung von Menge und Preis der zu übernehmenden Waren enthält. Die in den Vorinstanzen gegen die Gültigkeit dieses Vertragsteils wegen Sittenwidrigkeit und Preistreiberei erhobenen Angriffe hat die Revision nicht wieder aufgegriffen. Der Sachverhalt gibt auch keinen Anhalt dafür, daß solche Verstöße infrage kommen könnten.

Das Berufungsgericht hat es als rechtlich möglich bezeichnet, den Vertrag über die Verpachtung der Friedhofsgärtnerei in einen Unterpachtvertrag hinsichtlich der im Eigentum Berlins stehenden Grundstücksfläche und in einen Hauptpachtvertrag hinsichtlich des Gewerbebetriebes zu zerlegen. Die Revision macht demgegenüber geltend, daß die Gesamtheit der Vereinbarungen als ein einheitlicher Vertrag angesehen werden müsse.

Der Angriff der Revision geht jedoch ins Leere, da sich beide Auffassungen nicht widersprechen. Denn auch das Berufungsgericht will nicht zwei getrennte Verträge annehmen, sondern verkennet keineswegs, daß es sich um Vereinbarungen handelt, die

auf die Überlassung einer Friedhofsgärtnerei zur Nutzung durch die Beklagten hinzielen. Nach beiden Auffassungen liegen also Vereinbarungen vor, denen Elemente eines Unterpachtverhältnisses hinsichtlich des im Eigentum Berlins stehenden Grund und Bodens als auch eines Hauptpachtverhältnisses in Bezug auf den Gewerbebetrieb innewohnen. Allerdings hat das Berufungsgericht Feststellungen dahin getroffen, daß die Parteien schon bei Beginn ihrer Verhandlungen einen monatlichen Pachtzins von 500,- DM für die Verpachtung des Gewerbebetriebes ins Auge gefaßt haben. Es ist daher mit dem angefochtenen Urteil als feststehend davon auszugehen, daß die Parteien für die Überlassung des Grund und Bodens als Unterpachtzins nur die Verpflichtung zur Entlastung der Kläger von der Zahlung des Hauptpachtzinses vereinbart haben, während die monatliche Vergütung von 500,- DM auf die Verpachtung der Gärtnerei als Betrieb entfällt.

2) Im Ergebnis rechtsirrtumsfrei hat das Berufungsgericht einen Verstoß der Parteien gegen Preisbestimmungen verneint, was die Festsetzung der Haupt- und Unterpachtvergütung anlangt. Die in den Vorinstanzen von den Beklagten in dieser Richtung geltend gemachten Bedenken hat die Revision nicht wieder vorgebracht. Sie sind auch nicht gerechtfertigt.

II.

Auch für eine Nichtigkeit der Vereinbarungen aus anderem Grunde bestehen, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt hat, keine Anhaltspunkte.

1) Im ersten Rechtszuge hatten die Beklagten gerügt, daß das Pachtverhältnis nicht entsprechend dem Landpachtgesetz der Landwirtschaftsbehörde angezeigt worden sei. Schon im zweiten Rechtszuge haben die Beklagten ihren Standpunkt nicht weiter verfochten. Das Berufungsgericht hat hierüber ausgeführt, daß selbst dann, wenn man eine Anzeigepflicht grundsätz-

lich bejahen wollte, die Rechtswirksamkeit eines solchen Pachtvertrages durch die Unterlassung der Anzeige nicht berührt werde (Fischer Wöhrmann LPG 2. Aufl. § 9 Nr.18). Dem Berufungsgerichte ist zuzustimmen. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Landpachtgesetz etwa schon deshalb nicht anwendbar ist, weil es nur die landwirtschaftliche Nutzung erfaßt, die sich auf den feldmäßigen Anbau unter Benutzung tierischer oder maschineller Kraft erstreckt (Fischer/Wöhrmann aaO § 1 Nr.16), während hier nur eine kleine Fläche von 260 qm ohne Tierhaltung bearbeitet wird. In § 6 LPG ist nämlich ausdrücklich bestimmt, daß eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, es sei denn, daß Genehmigungen aus dem Gesichtspunkte der Bodenreform oder der Siedlungsgesetze vorgeschrieben sind, was jedoch hier ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen ist.

2) Während die Beklagten in den Vorinstanzen noch den Standpunkt vertreten haben, daß die Vereinbarung der Pachtzahlung von 500,- DM gegen die guten Sitten verstoße, haben sie diese Ansicht mit der Revision nicht mehr vorgetragen. Dem Berufungsgerichte ist auch bei der Würdigung des Sachverhaltes nach Maßgabe dieses Gesichtspunktes ein Rechtsirrtum nicht unterlaufen. Die Beklagten haben in keiner Weise dargetan, inwiefern sich die Kläger bei der Vereinbarung der Pachtzinshöhe irgendwelcher unlauterer Mittel bedient hätten.

3) Auch auf den in den Vorinstanzen erhobenen Einwand des Wuchers ist die Revision nicht wieder zurückgekommen. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, daß es schon an dem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung fehle, da die Beklagten einen monatlichen Reingewinn von 200,- DM zugegeben und in dem Schreiben vom 27. April 1955 selbst darauf hingewiesen hätten, daß das Geschäft durch schlechte Witterung ungünstig beeinflusst worden sei. Auch das Vorliegen einer Notlage oder eines leichtsinnigen Verhaltens oder der Unorfahrenheit auf Seiten der Beklagten und eine Ausnutzung dieser Lage

durch die Kläger wird schon aus tatsächlichen Gründen verneint. Mit Recht wird auf den Umstand hingewiesen, daß der Beklagte Bankbeamter in gesicherter Stellung ist, und daß die Beklagte früher bereits eine Friedhofsgärtnerei betrieben hat. Der Fall liegt anders als der im Urteil des Bundesgerichtshofes vom 7. Mai 1957 - VIII ZR 65/56 - entschiedene Tatbestand (Räsch LA 1957, 249).

4) Mit zutreffenden Gründen hat das Berufungsgericht auch den Standpunkt vertreten, daß sich die Beklagten nicht auf eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung berufen könnten, eine Einwendung die ebenfalls von der Revision nicht mehr geltend gemacht wird. Der Berufungsrichter stellt fest, daß die Beklagten bis zur vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses regelmäßig den Pachtzins in Höhe von 500,- DM bezahlt und damit das Geschäft, das sie für anfechtbar gehalten hätten, bestätigt hätten. Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen. Die Bestätigung, die nach § 144 BGB zur Folge hat, daß die Anfechtung ausgeschlossen wird, setzt allerdings voraus, daß die Beklagten die vermeintliche Anfechtbarkeit des Vertrages gekannt haben. Das ist aber nach den Feststellungen des Berufungsurteils der Fall gewesen, da die Beklagten selbst vorgetragen haben, sie hätten spätestens am Totensonntage 1954 erkannt, daß sie getäuscht worden seien. Mit Recht weist das Berufungsurteil auch darauf hin, daß eine Täuschung auszuschließen habe, weil die Beklagten nach ihrem eigenen Vortrage sowohl die Pachtsumme als auch einen Reingewinn herausgewirtschaftet hätten.

III.

Soweit die Revision rügt, daß das Berufungsgericht der Anfechtungserklärung des Bezirksamts keine Bedeutung beigemessen habe, kann ihr nicht gefolgt werden.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, das Amt sei dadurch, daß man ihm nur die Vertragsurkunde vom 20. März 1954 vorgelegt habe, nicht getäuscht worden. Es habe unschwer erkennen können, daß in der Urkunde nur die Unterverpachtung des im Eigentum Berlins stehenden Pachtlandes behandelt werde. Das Amt habe aber gewußt, daß die Kläger auf diesem Land eine Friedhofsgärtnerei betrieben. Es habe nicht als selbstverständlich annehmen können, daß die Kläger den Beklagten den Gewerbebetrieb mit allen dazu gehörigen Einrichtungen und Waren unentgeltlich überlassen würden. Das ergebe sich insbesondere nicht aus den Schlußworten der Ziff. I des Vertrages: "nebst den auf diesem Gelände befindlichen von ihnen errichteten Baulichkeiten zum Betriebe einer Friedhofsgärtnerei" und ihrer Wiederholung in Ziff. II. Daraus folge nur, daß der von den Klägern auf diesem Gelände errichtete Gewerbebetrieb mit den vorhandenen Baulichkeiten habe fortgesetzt werden sollen, was selbstverständlich Voraussetzung für die Zustimmung des Amtes zur Unterverpachtung gewesen sei. Das Bezirksamt sei demnach keineswegs über irgendwelche für seine Entschließung wichtigen Voraussetzungen arglistig getäuscht worden. Offenbar habe es sich nach dem Schreiben des Gartenbauamtes vom 7. November 1955 nachträglich dieser Erkenntnis auch nicht mehr verschließen wollen.

Rechtsirrig ist demgegenüber der Standpunkt der Revision, die Kläger müßten sich im Hinblick darauf, daß sie sich auf das Anfechtungsschreiben des Amtes hin bereitgefunden hätten, die Gärtnerei wieder zu übernehmen, so behandeln lassen, als wenn die Anfechtung des Bezirksamtes begründet gewesen wäre. Die Auffassung der Revision scheitert schon daran, daß die Parteien in die Teilvereinbarung vom 6. Juli 1955, die die Grundlage für die Rückgabe der Gärtnerei an die Kläger bildet, in Abschnitt IV eine ausdrückliche Bestimmung aufgenommen haben, wonach die Teilvereinbarung rein tatsächlicher Art sei und wonach durch sie in keiner Weise etwaige Rechtsansprüche der Parteien berührt würden. Die Parteien haben somit durch die Teil-

vereinbarung vom 6. Juli 1954 weder eine Einigung dahin getroffen, daß die Anfechtung des Bezirksamtes Geltung haben solle, noch haben sie durch schlüssige Handlungen eine solche Absicht zu erkennen gegeben. Im Gegenteil wurde durch den Vorbehalt aller Ansprüche ein derartiger Rechtsschein gerade ausgeschlossen.

Auch der Hinweis der Revision geht fehl, das Berufungsgericht habe das Schreiben des Gartenbauamtes vom 7. November 1955 nicht richtig gewürdigt. In diesem Schreiben, so führt die Revision aus, sei lediglich erwähnt, daß das Amt an der Höhe des Pachtzinses für die Baulichkeiten und das Inventar nicht interessiert sei. Die Anfechtung werde aber außerdem darauf gestützt, daß die Kläger als Grund für die Unterverpachtung Krankheit der Klägerin angegeben hätten.

Das Vorbringen der Beklagten läßt indes jede Behauptung darüber vermissen, daß die Klägerin etwa nicht schonungsbedürftig - wie es im Vertrage vom 20. März 1954 heißt - gewesen sei. Es fehlt daher schon an einer schlüssigen Darlegung, daß das Amt in dieser Richtung getäuscht worden sei.

Im übrigen hat das Berufungsgericht nicht einmal Erwägungen darüber angestellt, welche rechtlichen Folgen eingetreten sein könnten, wenn Berlin mit dem Schreiben vom 7. November 1954 seine Anfechtungserklärung etwa hätte widerrufen wollen. Der Berufsrichter hat vielmehr das Schreiben nur als Anzeichen dafür angesehen, daß sich das Bezirksamt hinsichtlich des Pachtpreises nicht als getäuscht betrachtet habe.

Entgegen der Revisionsrüge hat das Berufungsgericht auch das Verschweigen der weiteren Pachtsumme von 500,- DM gewürdigt.

Eine arglistige Täuschung ist darin, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, nicht zu erblicken. Dabei kommt es nicht entscheidend darauf an, ob man seiner Ansicht folgen will, daß

die Pachtvereinbarungen in zwei verschiedene Verträge über die Unterverpachtung des Landes und die Verpachtung des Gewerbebetriebes zu zerlegen seien. Auf alle Fälle begegnet die Auslegung des Berufungsrichters keinen Bedenken, aus der dem Bezirksamt vorgelegten Vertragsurkunde vom 20. März 1954 sei klar zu erkennen, daß zwar der gesamte Gewerbebetrieb verpachtet werden sollte, daß aber die Urkunde nur solche Vertragselemente enthalte, die sich auf die Unterverpachtung des Grund und Bodens bezögen. Bei objektiver Würdigung der Interessen, die Berlin mit der Verpachtung des Grundstückes verbinden konnte, mußte für seine Entschlieöung über die Genehmigung zur Unterverpachtung von Wichtigkeit sein, daß der Pachtzins weiterhin gesichert war, daß die Friedhofsgärtnerei fortgeführt wurde und daß die Person des Unterpächters zuverlässig war. Über diese Umstände ist das Amt durch die Vertragsurkunde vom 20. März 1954 in zutreffender Weise unterrichtet worden. Ein gewisses Interesse konnte das Amt auch daran haben, daß der Unterpächter bei der Fortführung der Friedhofsgärtnerei nicht durch die Auferlegung eines wucherischen Pachtzinses geschädigt würde. Würden daher die Kläger eine niedrige Pacht angegeben haben, obwohl die Beklagten eine viel höhere Pacht zu zahlen gehabt hätten, so könnte eine arglistige Täuschung angenommen werden, weil dann das Amt in arglistiger Weise über einen für seine Entschlieöung erheblichen Umstand getäuscht sein könnte. Der Sachverhalt liegt aber hier anders, da die Kläger überhaupt keine Angaben über den für den Gewerbebetrieb zu zahlenden Pachtzins gemacht haben und da die Voraussetzungen des Wuchers, wie auch die Revision nicht verkennt, nicht gegeben sind. Es könnte allenfalls die Frage auftauchen, ob man den Klägern eine Offenbarungspflicht hinsichtlich der den Gewerbebetrieb betreffenden Pachtvereinbarungen auferlegen muß. Aber auch diese Frage ist zu verneinen, denn es war Sache des Amtes, die Umstände, die für seine Entschlieöung wichtig waren, eingehend zu prüfen. Da ihm über den Pachtzins hinsichtlich des Gewerbebetriebes keine Mitteilung gemacht worden war, lag es an ihm, da die Partien ent-

sprechende Fragen zu stellen, falls es Wert auf diese Feststellung legte.

IV.

Da sich somit die vertraglichen Vereinbarungen als rechtswirksam erweisen, sind die Beklagten auch nicht in der Lage, Teile des bereits gezahlten Pachtzinses zurückzufordern. Es stehen ihnen daher auch keine Gegenansprüche zur Aufrechnung gegen die Klageforderung zur Verfügung. Die somit unbegründete Revision mußte auf ihre Kosten zurückgewiesen werden (§ 97 ZPO).

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner