

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 1136

Soll ein vertragliches Belastungsverbot einen dinglichen Gläubiger, der gleichzeitig Pächter und Ankaufsberechtigter ist, nur in dieser Eigenschaft sicherstellen, so ist eine solche Vereinbarung wirksam.

BGB § 125

Ist eine Nebenabrede nach dem Willen der Vertragsschließenden nicht Bestandteil eines formbedürftigen Vertrages geworden, so steht es der Wirksamkeit des in gehöriger Form abgeschlossenen Vertrages nicht entgegen, daß die Nebenabrede in die Vertragsurkunde nicht aufgenommen wurde.

WährG § 3

Zur Frage der Änderung einer nicht genehmigungsfähigen Wert-sicherungsklausel in eine solche mit zulässigem Inhalt.

BGH, Urt.v. 18. April 1966 - VIII ZR 279/63 OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 279/63

Verkündet am

18. April 1966

Klett, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Fräulein Erika S c h [REDACTED] in Bad H [REDACTED],
Schm [REDACTED]straße [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Tischlermeister Max K [REDACTED] in Bad H [REDACTED],
Schm [REDACTED]straße [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. April 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für R e c h t erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 17. Oktober 1963 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Bad H [REDACTED], Schm [REDACTED]straße [REDACTED]. Auf dem Grundstück befindet sich, an der Straße gelegen, ein im Jahre 1867 errichtetes Wohnhaus, das bis gegen Ende des zweiten Weltkrieges als Fremdenpension genutzt wurde. Anschließend wurden Flüchtlinge in das Haus eingewiesen. Im hinteren Teil des Grundstücks liegt ein Gartenhaus, das von der Klägerin selbst und ihrem Berater W [REDACTED] - [REDACTED] bewohnt wird. Früher gehörte zu dem Grundstück noch eine im Jahre 1954 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute, an der Straße gelegene Teilfläche, die von der Klägerin im Jahre 1960 an die Eheleute S [REDACTED] veräußert wurde.

Durch notariellen Vertrag vom 14. Februar 1956 verpachtete die Klägerin das inzwischen von den Flüchtlingen geräumte frühere Pensionshaus nebst Hof und Garten



in einer Größe, wie sie durch amtliche Vermessung noch festgestellt werden sollte, an den Beklagten zu einem monatlichen Pachtzins von 300 DM, zu dessen Wertsicherung folgende Vereinbarung getroffen wurde:

"Vermindert oder erhöht sich die Kaufkraft der Deutschen Mark um 10 % oder mehr, so erhöht oder vermindert sich der monatliche Pachtzins im gleichen prozentualen Verhältnis.

Etwaige Meinungsverschiedenheiten über diese Frage entscheidet der Präsident der Br[unnen]-
[redacted] Industrie- und Handelskammer -
unter Ausschluß des Rechtsweges - endgültig."

Die während der Pachtzeit erforderlichen Erneuerungen und alle Innen- und Außenreparaturen übernahm der Beklagte. Dieser sollte nach § 3 Abs. 9 des Vertrages - im Verhältnis zur Verpächterin - die Rechte eines Volleigentümers hinsichtlich der Pachtsache genießen. Er übernahm dafür auf der anderen Seite auch alle Pflichten eines Hauseigentümers.

Nach § 4 Absatz 1 begann der Vertrag am 1. März 1956. Er soll "nach 30 vollen Pachtjahren, d.h. Ende Februar des Jahres 1987" enden. Die Rechte aus dem Pachtvertrage durfte der Beklagte nur mit schriftlicher Einwilligung der Klägerin an Dritte übertragen. Nach § 6 des Vertrages hatte der Beklagte eine unverzinsliche Pachtvorauszahlung von 6 000 DM zu leisten, die durch Abzug von je 50 DM von der Monatspacht zu tilgen war. § 7 ist überschrieben: "Sicherstellung des Pächters". Die Absätze 1 und 3 dieser Bestimmung lauten wörtlich:

" Die Verpächterin verpflichtet sich, das Pachtgrundstück und den Neubau unter keinen Umständen weiter zu belasten - ohne schriftliche Einwilligung des Pächters....

Die Parteien sind darüber einig, daß alle Wertverbesserungen des Pachtgrundstücks dem Pächter zufließen, wenn er seine Pächterverpflichtungen erfüllt. Die Verpächterin beantragt - zur weiteren Sicherung des Pächters - die Eintragung einer unkündbaren, unverzinslichen, nicht abtretbaren, brieflosen Grundschuld von 20.000 DM an bereitester Stelle für den Pächter auf dem Pachtgrundstück."

In § 8 wurde dem Beklagten für die Dauer des Pachtvertrages ein Vorkaufsrecht "an dem Pachtgegenstand und an dem zwischen dem Gartenstück des Pächters und dem Hintergelände des Neubaus liegenden Gartenteil, sowie an dem Neubau mit Zubehör und dem Hintergebäude mit Zubehör für alle Verkaufsfälle eingeräumt, die während der Besitzzeit der Verpächterin und der ihrer Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks eintreten".

In § 9 bestellte die Klägerin dem Beklagten "nach elfjähriger Pachtdauer bzw. einem früheren Ableben der Verpächterin" ein Ankaufsrecht an dem Pachtgrundstück. Dazu waren folgende Bedingungen vereinbart:

- "1. Als Kaufpreis gilt der zehnfache Betrag der zusammengerechneten letzten zehnmonatigen Pachtzinsen ohne Abzug der Aufwendungen des Pächters.
 2. In Anrechnung auf diesen Kaufpreis übernimmt der Käufer die in Abteilung [REDACTED] noch bestehenden Belastungen als Alleinschuldner...
 3. Die Zahlung des restlichen Barpreises erfolgt Zug um Zug gegen Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.
 4. Auf den Wertzuwachs der Pachtsache durch die Einbauten des Pächters hat die Verkäuferin keinen Anspruch; der verbleibt ungemindert dem Käufer.
- ..."

Der Beurkundung des Pachtvertrages vor dem Notar waren Verhandlungen vorausgegangen, bei denen der Beklagte

von Rechtsanwalt Dr. B. in Bad H. vertreten wurde. In einem Schreiben an den Notar vom 9. Februar 1956 hatte Rechtsanwalt Dr. B. eine Reihe von Änderungen des von dem Notar im Benehmen mit dem Berater W. der Klägerin gefertigten Vertragsentwurfs vorgeschlagen und Bedenken gegen die vorgesehene Wertsicherungsklausel geäußert. Der Notar hatte mit einem Schreiben vom 11. Februar 1956 erwidert, in dem es heißt:

(Klägerin)

"Fräulein Sch. will erst dann verkaufen - also nach 11 Jahren -, wenn die auf dem Gesamtgrundstück in Abteilung eingetragenen Belastungen durch die vereinbarten Tilgungen abgelöst sind.

...

Da Fräulein Sch. gedrängt wird, ist sie gezwungen, mit einem der anderen ernstesten Reflektanten Verhandlungen aufzunehmen, wenn Herr K. (Beklagter) weiter Bedenken haben sollte.

...

Fräulein Sch. will keinen Prozeß um die ewig unklaren Kaufkraftverhältnisse der DM führen, deshalb hat sie den Ausweg gewählt, an dem sie festhält.

...

Nach meiner Überzeugung habe ich ebenso wie Herr W. die Interessen beider Teile im Auge gehabt. Ich kann deshalb Herrn K. in seinem Interesse dringend raten, von weiteren Änderungsvorschlägen abzusehen, wenn er Wert auf den Abschluß des Vertrages legt."

Darauf hatte sich der Beklagte bereit gefunden, den Vertrag abzuschließen, ohne die von Rechtsanwalt Dr. B. geäußerten Bedenken weiter zu verfolgen.

Im Juni 1956 wurde das Grundstück amtlich vermessen. Anschließend wurden auch die Grundschuld und das Vorkaufsrecht für den Beklagten eingetragen, dieses jedoch nur auf dem Grundstück Schm.straße, nicht auch auf dem Grundstück Schm.straße, auf dem der Neubau errichtet war.

Noch im Jahre 1956 ließ der Beklagte das Gebäude auf dem Pachtgrundstück umbauen und instandsetzen. Durch einen Vorbau im Erdgeschoß wurden zwei Läden gewonnen, die der Beklagte vermietete. In den Obergeschossen wurden Mietwohnungen eingerichtet. Die Klägerin erklärte sich gegenüber dem Bauaufsichtsamt mit diesen Veränderungen einverstanden.

Später gerieten die Parteien in Streit. Die Klägerin berief sich auf die Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel. Beide Parteien wandten sich an die Landeszentralbank, die ihnen mit Schreiben vom 7. Juni 1960 und vom 19. September 1960 mitteilte, daß eine Genehmigung der vereinbarten Wertsicherungsklausel nicht in Aussicht gestellt werden könne.

Die Klägerin hält den Vertrag aus verschiedenen Gründen für unwirksam oder nichtig. Sie beruft sich ferner auf Wegfall der Geschäftsgrundlage und macht außerdem geltend, daß sie zu der von ihr ausgesprochenen Kündigung aus wichtigem Grunde oder auch zu einer befristeten Kündigung berechtigt gewesen sei. Mit der Klage hat sie die Feststellung der Unwirksamkeit des Pachtvertrages und die Räumung sowie die Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung der vom Beklagten aufgewendeten und von ihm nachzuweisenden Umbaukosten für das Pachtgrundstück Schmstraße verlangt.

Der Beklagte hat Widerklage erhoben und mit ihr die Ersetzung der Wertsicherungsklausel in § 2 des Pachtvertrages durch eine auf das Gehalt eines bestimmten Bundesbeamten bezogene Vorschrift verfolgt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und die Wertsicherungsklausel entsprechend dem Antrage der Widerklage abgeändert.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß es der Wertsicherungsklausel folgende, ebenfalls von dem Beklagten vorgeschlagene Fassung gegeben hat:

Die Parteien vereinbaren, daß der monatliche Pachtzins während der Laufzeit des Vertrages etwaigen Veränderungen eines vergleichbaren Beamtengehaltes angepaßt wird.

Eine solche Veränderung gilt als eingetreten, wenn sich das Anfangsgrundgehalt ohne Berücksichtigung des Ortszuschlages eines Beamten gemäß der Niedersächsischen Landesbeamten Besoldungsordnung Gruppe A 1, I. Stufe (Amtsgehilfen) gegenüber dem Stand vom 1. März 1956 verändert.

In diesem Fall erhöht oder vermindert sich der monatliche Pachtzins um den Hundertsatz, um den die Gehaltsveränderung der betreffenden Beamtengruppe eintritt, und zwar vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gehaltsänderung ab.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren und die Abweisung der Widerklage weiter, während der Beklagte die Zurückweisung der Revision erstrebt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. In erster Linie macht sie geltend, daß der Vertrag der Parteien vom 14. Februar 1956, auf dessen

Gültigkeit der Beklagte sich beruft, ganz unabhängig von den aus der vereinbarten nicht genehmigungsfähigen Wert-sicherungsklausel herzuleitenden Bedenken nichtig oder unwirksam sei.

a) Nach Ansicht der Revision ist die Bestimmung des § 7 Absatz 1 des Vertrages gemäß §§ 1136, 1192 Abs. 1 BGB nichtig. Diese Rüge ist unbegründet.

Die Vorschrift des § 1136 BGB findet zwar, wie die Revision zutreffend ausführt, auch auf eine Vereinbarung zwischen Eigentümer und Grundschuldgläubiger Anwendung (RGJW 1928, 1977; Staudinger BGB 11. Aufl. § 1136 Nr. 2; BGB RGRK 11. Aufl. § 1136 Anm. 1). Die erwähnte Bestimmung greift indes nur dann ein, wenn das Verfügungsverbot des Grundstückseigentümers gerade mit Rücksicht auf die Stellung des Vertragsgegners als dinglicher Gläubiger, also zur Stärkung des dinglichen Rechts vereinbart worden ist (RGZ 55, 78, 80; RG JW 1929, 1977; BGB RGRK aaO; Staudinger aaO; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearbeitung § 138 III. Abweichend unter Hinweis auf den Zweck der Vorschrift, übergroße Macht des Gläubigers zu verhindern, Erman/Westermann BGB 3. Aufl. § 1136 Anm. 1). Der erkennende Senat trägt keine Bedenken, der vorstehend wiedergegebenen herrschenden Meinung zu folgen. Die von Erman/Westermann für ihre abweichende Auffassung gegebene Begründung, daß bei Fälligkeit der Hypothek (oder Grundschuld) die Kapitalbeschaffung übermäßig erschwert werden würde, überzeugt nicht. Angesichts der ganz allgemein herrschenden Vertragsfreiheit kann sich der Eigentümer jedem Dritten gegenüber mit schuldrechtlicher Wirkung verpflichten, das Grundstück nicht weiter zu belasten (vgl. § 137 Abs. 2 BGB). Es ist nicht einzusehen, aus welchem rechtfertigenden Grunde eine solche Verpflichtung dann nicht sollte rechtswirksam eingegangen werden können, wenn der Dritte,

der aus den bestehenden schuldrechtlichen Beziehungen ein Interesse an einer solchen Verpflichtung hat, gleichzeitig dinglicher Gläubiger ist. Es genügt also nicht der zufällige Umstand, daß in demselben Vertrage, in dem das Verfügungsverbot vereinbart ist, auch das Gläubigerrecht begründet wird. Es muß vielmehr irgendein Umstand hinzukommen, der die Beziehung der Abrede auf das Gläubigerrecht ersichtlich macht, d.h. erkennen läßt, daß die Vereinbarung nicht getroffen sein würde, wenn nicht der andere Teil zugleich dinglicher Gläubiger des sich verpflichtenden Eigentümers werden sollte. Diese Voraussetzung ist hier ersichtlich nicht erfüllt. Das Belastungsverbot ist nach § 7 des Pachtvertrages "zur Sicherung des Pächters" getroffen worden. Der Vertrag stellt damit klar, daß das Belastungsverbot den Beklagten in seiner Eigenschaft als Pächter und Ankauftsberechtigten, nicht aber in seiner Eigenschaft als Grundschuldgläubiger sicherstellen sollte. Für eine andere Beurteilung bestehen keine tatsächlichen Anhaltspunkte, zumal es an einem entsprechenden Tatsachenvortrag der Klägerin in den bisherigen Rechtszügen fehlt.

b) Ebensowenig kann der Revision darin gefolgt werden, daß der Vertrag deshalb nichtig sei, weil die Parteien wesentliche Vereinbarungen nicht hätten mitbeurkunden lassen. Die Revision beruft sich in diesem Zusammenhange auf das Vorbringen der Klägerin, der Beklagte habe ausdrücklich versprochen, daß er das von der Klägerin genutzte Hintergebäude an die Wasserleitung und Kanalisation anschließen sowie eine Toilette bauen lassen werde. Das Berufungsgericht erörtert dieses Vorbringen nur bei der Prüfung, ob der Klägerin ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages zusteht, und führt aus, der Vertrag enthalte eine solche Verpflichtung.

tung des Beklagten nicht; die Nichterfüllung einer außer-
vertraglichen Verpflichtung wirke sich auf den Bestand
des Pachtvertrages nicht aus.

Mit diesen Darlegungen hat das Berufungsgericht er-
sichtlich darauf abgestellt, daß ein notariell beurkunde-
ter Vertrag die Vermutung für sich hat, in ihm sei der
endgültige und maßgebende Vertragswille niedergelegt wor-
den (BGB RGRK aaO § 125 Anm. 33). Der Vortrag der Kläge-
rin, den die Revision als übergangen rügt, enthält keine
Behauptungen, die - als richtig unterstellt - geeignet wä-
ren, die erwähnte Vermutung zu widerlegen, denn die Klä-
gerin hat keine Tatsachen vorgetragen, aus denen der
Schluß gezogen werden könnte, daß die von ihr behauptete
Nebenabrede einen Bestandteil des schriftlichen Vertrages
darstellen sollte. Das Berufungsgericht ist deshalb ohne
Rechtsirrtum davon ausgegangen, daß die Parteien der von
der Klägerin behaupteten Vereinbarung über den Anschluß
des Hintergebäudes an Kanalisation und Wasserleitung je-
denfalls nicht die Bedeutung einer den Gegenstand des
Pachtverhältnisses betreffenden und deshalb in den beur-
kundeten Vertrag gehörenden Abrede beigemessen haben.
Ist dies aber nicht der Fall, so steht es der Wirksamkeit
des notariellen Vertrages nicht entgegen, daß die Par-
teien die von der Klägerin behauptete Vereinbarung nicht
in den notariellen Vertrag aufgenommen haben (vgl. BGH
Urt. v. 8. März 1966 - V ZR 62/64 - S. 17 f mit weiteren
Nachweisen). Auch wenn es sich um einen selbständigen
Nebenvertrag zu dem beurkundeten Vertrag (BGB RGRK aaO
Anm. 36) handeln sollte, so bedurfte er angesichts sei-
nes Inhalts, wie ihn die Klägerin behauptet, keiner Form.
Er könnte daher neben dem schriftlichen Vertrage Gel-
tung haben. Sollte also ein Nebenvertrag zustande ge-
kommen sein, dessen Erfüllung der Beklagte verweigert,
so folgt daraus noch nicht die Nichtigkeit des Pachtver-

trages. Der von der Klägerin hervorgehobene Umstand, daß die angebliche Verpflichtung von dem Beklagten nur deshalb eingegangen sei, weil er andernfalls den Pachtvertrag nicht erlangt hätte, zwingt nicht zu dem Schluß, daß die von der Klägerin behauptete Nebenabrede Teil des Pachtvertrages werden sollte. Ist sie aber nicht Bestandteil des Vertrages geworden, den die Parteien notariell beurkunden ließen, so steht es der Wirksamkeit des Pachtvertrages nicht entgegen, daß die Nebenabrede nicht mitbeurkundet worden ist. Die Unterlassung der Aufnahme der Nebenabrede in den notariellen Vertrag führt deshalb nicht zu dessen Nichtigkeit.

c) Entgegen der Ansicht der Revision wäre der notarielle Vertrag auch dann weder nichtig noch unwirksam, wenn die amtliche Vermessung des Grundstücks dazu geführt hätte, daß der Beklagte einen größeren Grundstücksteil erhielt, als die Klägerin ihm verpachten wollte. Nach § 1 Absatz 2 des Pachtvertrages wird die genaue Lage und Größe des Pachtgrundstücks durch die amtliche Vermessung bestimmt. Verpachtet ist also der bei der Vermessung ermittelte Teil des Grundstücks der Klägerin. Eine Unklarheit enthält mithin der Pachtvertrag in Bezug auf den Pachtgegenstand nicht. Ebensowenig liegt eine "Änderung über den Umfang des Benutzungsrechts" vor, so daß die Schlußfolgerungen, die von der Revision mit dieser Begründung gezogen werden, nicht zutreffen.

d) Auch die Bestimmungen über das Ankaufsrecht (§ 9 des Pachtvertrages) sind nicht unklar. Richtig ist, daß zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrages die in Abteilung eingetragenen Belastungen höher waren als der vereinbarte Ankaufspreis. Die Parteien rechneten aber, wie das Berufungsgericht feststellt, damit, daß bei Ausübung des Ankaufsrechts, die erst nach elfjähriger Pacht-

dauer oder einem früheren Ableben der Verpächterin zulässig war, die Belastungen weitgehend getilgt sein würden. Im übrigen waren die Darlehen, die auf dem Grundbesitz der Klägerin eingetragen waren, zum Aufbau des Gebäudes auf einem Teil des Grundstücks, der an den Beklagten nicht mitverpachtet war und auf den sich auch das Ankaufsrecht nicht bezog, verwendet worden. Bei der Anlegung eines besonderen Grundbuchblatts für diesen Teil des Grundstücks sind demgemäß auch die Belastungen auf dem an den Beklagten verpachteten Grundbesitz gelöscht und auf das neu angelegte Grundbuchblatt übertragen worden. Bei dieser Sachlage kann der Revision nicht in ihrer Annahme gefolgt werden, daß die Vereinbarung in § 9 des Pachtvertrages ausreichender Klarheit entbehre und deshalb der ganze Vertrag nichtig sei.

e) Durch die von dem Landgericht und dem Berufungsgericht vorgenommene Ersetzung der Wertsicherungsklausel durch eine andere Vereinbarung wird allerdings der notarielle Vertrag der Parteien geändert. Zur Einwilligung in eine solche Abänderung ist aber die Klägerin, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen hat - dies wird im einzelnen noch näher dargelegt werden -, verpflichtet. Der Umstand, daß die in dem Vertrage vorgesehene Wertsicherungsklausel der Genehmigung bedarf, sie aber nicht genehmigungsfähig ist, sondern an ihrer Stelle eine andere Wertsicherungsklausel, für die eine Genehmigung zu erreichen ist, gesetzt werden muß, führt daher nicht zur Nichtigkeit des Vertrages, sondern nur zur Abänderung seines Inhalts in Bezug auf die Bestimmungen des § 2 Absatz 2.

f) Die Revision vermißt gerade im Hinblick auf die Bedeutung der Wertsicherungsklausel für das Ankaufsrecht des Beklagten eine ausreichende Prüfung, ob nicht die

Vereinbarung in § 9 des Pachtvertrages gemäß § 138 BGB nichtig sei. Sie verweist auf Behauptungen der Klägerin, aus denen hervorgehe, daß der Beklagte, wenn die derzeitigen Verhältnisse zugrunde gelegt werden, nach der getroffenen Vereinbarung nur einen Bruchteil des wahren Wertes des Grundstücks zu bezahlen brauche.

Mit dieser Rüge kann die Revision ebenfalls keinen Erfolg haben. Wie das Berufungsgericht unter Anführung von Rechtsprechung und Schrifttum zutreffend dargelegt hat, kommt es nicht darauf an, welchen Zuwachs der Wert des Grundstücks im Laufe der Pachtzeit erfahren hat, sondern maßgebend ist allein das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung zur Zeit des Vertragsabschlusses. Ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung scheidet daher immer dann aus, wenn nachträglich die von einem Vertragspartner hingegebenen Vermögensstücke eine unerwartete Wertsteigerung erfahren (vgl. RGZ 86, 296, 298 und das bereits erwähnte BGH Urteil v. 8. März 1966 - V ZR 62/64 - S. 22). Das Berufungsgericht hat aber (BU S. 28) ausdrücklich hervorgehoben, es lasse sich nicht feststellen, daß der vorgesehene Ankaufspreis im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wucherisch niedrig gehalten worden sei. Ebensowenig hat das Berufungsgericht festzustellen vermocht, daß im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die dem Beklagten auferlegten Pachtzahlungen in einem auffälligen Mißverhältnis zu den Vermögensvorteilen standen, die der Beklagte durch den Vertrag erhielt. Stichhaltige Angriffe gegen diese Ausführungen sind von der Revision nicht erhoben worden. Die von ihr in diesem Zusammenhange angestellten Erwägungen liegen vielmehr neben der Sache. Jedenfalls lassen die erwähnten Darlegungen des Berufungsgerichts keinen Rechtsirrtum erkennen und stehen daher der Anwendung sowohl des § 138 Abs. 1 BGB als auch von Absatz 2 dieser Bestimmung zugunsten der Klägerin entgegen.

g) Zu Unrecht wendet sich die Revision auch dagegen, daß das Berufungsgericht einen Einigungsmangel verneint hat. Ihm ist vielmehr darin zu folgen, daß auch bei den Bestimmungen in § 8 und § 9 des Pachtvertrages eine volle Willenseinigung der Parteien vorliegt.

Nicht verständlich ist der Hinweis der Revision, die Klägerin habe durch einen langjährigen Pachtvertrag ihre Existenzgrundlage sichern wollen, während nach der Auslegung des Pachtvertrages durch das Berufungsgericht infolge des Ankaufsrechts des Beklagten die Klägerin nur für elf Jahre gesichert sei und sich dann unter Umständen abfinden lassen müsse. Diese Rüge übersieht, daß in § 9 des Vertrages ausdrücklich ein Ankaufsrecht für den Beklagten vereinbart ist, das dieser nach elfjähriger Pachtdauer ausüben kann. Es stand im freien Willen der Klägerin, eine entsprechende Verpflichtung einzugehen. Nachdem sie sich hierzu entschlossen hat, ist sie auch daran gebunden und kann nicht geltend machen, daß diese Vereinbarung ihren Interessen zuwiderlaufe.

h) Eine Unklarheit enthält der Text des Pachtvertrages allerdings in § 4 hinsichtlich der Pachtdauer. Da der Vertrag am 1. März 1956 beginnen und nach 30 vollen Pachtjahren enden sollte, läuft er in Wahrheit bis zum 28. Februar 1986 und nicht, wie in dem Vertrage angegeben, bis Ende Februar 1987. Das Berufungsgericht nimmt an, es handle sich um einen bloßen Rechenfehler. Das Jahr 1987 sei daher irrtümlich als Endjahr des Pachtverhältnisses bezeichnet worden. Die wirksame Vereinbarung einer dreißigjährigen Pachtzeit werde dadurch nicht berührt.

Soweit diese Ausführungen eine Auslegung der Bestimmung des Pachtvertrages durch das Berufungsgericht enthalten, ist diese möglich und sogar durchaus naheliegend.

Eine nähere Begründung war entgegen der Ansicht der Revision nicht erforderlich. Es ist auch nicht ersichtlich, wodurch das Berufungsgericht die von der Revision gerügte Verletzung des § 286 ZPO begangen haben sollte. Ein Rechtsfehler des Berufungsgerichts ist jedenfalls auch in diesem Teile seiner Begründung nicht hervorgetreten.

2. Weitere Angriffe der Revision richten sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin verstoße dadurch gegen Treu und Glauben, daß sie sich auf die Nichtigkeit des Vertrages berufe, die auf die Nichtigkeit der Wertsicherungsklausel zurückzuführen sei.

a) Das Berufungsgericht geht bei seiner rechtlichen Würdigung davon aus, die Währungsklausel in § 2 Absatz 2 des Pachtvertrages sei hinsichtlich der Rechtsfolgen der Nichtigkeit so zu behandeln, als sei ihre Genehmigung endgültig versagt worden.

Diese Betrachtungsweise ist nicht richtig.

Allerdings handelte es sich bei der Vereinbarung in § 2 Nr. 2 des Pachtvertrages, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, um eine Wertsicherungsklausel, deren Wirksamkeit von der Genehmigung der Deutschen Bundesbank abhängt (§ 3 Satz 2 WährG i. Verb. mit § 49 Absatz 2 des Außenwirtschaftsgesetzes vom 28. April 1961 - BGBl I 481). Es trifft auch zu, daß mit der Genehmigung der vereinbarten Wertsicherungsklausel durch die Deutsche Bundesbank nicht zu rechnen ist, wie sich aus den vorgelegten Schreiben der Bundesbank an beide Parteien klar ergibt. Jedoch ist hier die Genehmigung nicht förmlich, d.h. durch anfechtbaren und rechtskräftig gewordenen Bescheid verweigert worden. Allerdings hat der Beklagte mit seinem Schreiben vom 2. September 1960 einen

Genehmigungsantrag gestellt. Die Antwort der für die Deutsche Bundesbank handelnden Landeszentralbank in Niedersachsen auf diesen Antrag enthält aber keine förmliche Ablehnung, sondern nur die Mitteilung, daß eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden könne. Eine solche Mitteilung entspricht der Praxis der Deutschen Bundesbank, den Antragsteller zunächst nur über die Aussichtslosigkeit des Antrages zu unterrichten und nicht sogleich den Antrag förmlich abzulehnen (vgl. Dürkes, Wertsicherungsklauseln 6. Aufl. E 7, 8). Eine förmliche Ablehnung des Antrags ist jedenfalls darin nicht zu sehen. Das ergibt sich auch daraus, daß dem Schreiben vom 19. September 1960 eine Rechtsmittelbelehrung nicht beigefügt war, die ein förmlicher Ablehnungsbescheid enthalten muß (§§ 58, 59 VerwGO; vgl. Dürkes aaO E 50).

Ist aber die Genehmigung weder erteilt noch auch endgültig, d.h. rechtskräftig, verweigert worden, so ist die Wertsicherungsklausel - und mit ihr nach der insoweit bindenden Feststellung des Berufungsgerichts (BU S. 18 f) der ganze Vertrag - schwebend unwirksam (vgl. die Urteile des erkennenden Senats vom 30. Juni 1959 - VIII ZR 128/58 - LM BGB § 542 Nr. 1; vom 17. Dezember 1959 - VIII ZR 4/59 - LM WährG § 3 Nr. 10; vom 15. Mai 1963 - VIII ZR 20/62 - LM WährG § 3 Nr. 14 = WM 1963, 763). Die Wertsicherungsklausel - und damit der ganze Vertrag - ist also auch jetzt noch schwebend unwirksam und nicht etwa nichtig.

b) Während des Schwebezustandes sind die Parteien gehalten, alles in ihren Kräften Stehende zu tun, um die Genehmigung herbeizuführen, und alles zu unterlassen, was dieser Genehmigung hinderlich sein könnte (RGZ 129, 357, 359). Sie sind also weiter an den Vertrag gebunden

und aus ihm heraus verpflichtet, daran mitzuwirken, daß der Vertragszweck erreicht wird (vgl. das angeführte Urteil LM WährG § 3 Nr. 14). In der angeführten Rechtsprechung ist deshalb mit Rücksicht auf die für die Dauer des Schwebezustandes bestehende Treupflicht gerade für Verträge mit nicht genehmigungsfähigen Wertsicherungsklauseln anerkannt, daß ein solcher Vertrag die Pflicht begründen kann, in eine Änderung der vereinbarten Klausel in eine solche mit genehmigungsfähigem oder nicht genehmigungsbedürftigem Inhalt einzuwilligen.

c) Bis zu dem erwähnten Urteil des erkennenden Senats LM WährG § 3 Nr. 14 wurde eine Verpflichtung, bei der Änderung mitzuwirken, allerdings nur in Fällen bejaht, in denen die Änderung sich nur zum Vorteil des Verpflichteten auswirken konnte und in denen ferner die Art der Wertsicherung dieselbe blieb. In Erweiterung dieser Rechtsprechung hat der erkennende Senat in dem erwähnten Urteil angenommen, daß auch in anderen Fällen schwebender Unwirksamkeit wegen einer nicht genehmigungsfähigen Wertsicherungsklausel die Änderung in eine solche mit zulässigem Inhalt nicht ausgeschlossen sei, und hat wörtlich ausgeführt:

"Die von den Parteien nicht in Rechnung gestellte Unwirksamkeit der Klausel kann in ergänzender Vertragsauslegung die Erforschung nötig machen, wie die Parteien den Vertrag gestaltet hätten, wenn sie die Unwirksamkeit der Klausel gekannt hätten. Dabei sind nicht nur subjektive Gesichtspunkte, sondern auch der objektive Vertragszweck zu berücksichtigen. Es kommt darauf an, welche Entscheidung die Parteien vernünftigerweise getroffen hätten."

An diesen Grundsätzen, die weder im Schrifttum noch in der Rechtsprechung Widerspruch gefunden haben, hält der erkennende Senat fest.

d) Es kommt daher darauf an, ob das Berufungsgericht bei der Festsetzung der Ersatzklausel in dem erkennenden Teil des Berufungsurteils die oben angeführten Grundsätze berücksichtigt hat.

Das Berufungsgericht geht bei seiner Prüfung von dem eigenen Vorbringen der Klägerin aus, sie würde beim Vertragsabschluß auch jeder anderen Fassung der Wertsicherungsklausel zugestimmt haben, wenn sie dem von ihr erstrebten Zweck der Erhaltung der Wertbeständigkeit des Pachtzinses gerecht geworden wäre (BU S. 20). Daß der Beklagte, der bereits vor Abschluß des Vertrages Bedenken gegen die Zulässigkeit der vorgesehenen Klausel geäußert und eine andere Fassung angestrebt hatte, sich bereitfand, den Vertrag mit der Wertsicherungsklausel abzuschließen, war allein darauf zurückzuführen, daß der beurkundende Notar Änderungen des von ihm entworfenen Vertrages ablehnte und darauf hinwies, es seien noch andere ernste Reflektanten vorhanden, und es liege im Interesse des Beklagten, von Änderungsvorschlägen abzusehen, wenn er Wert auf den Abschluß des Vertrages mit der Klägerin lege. Hieraus folgt, daß beide Parteien eine andere Fassung der Wertsicherungsklausel nicht von vornherein ausgeschlossen hätten, wenn sie die mangelnde Genehmigungsfähigkeit der vereinbarten Klausel erkannt hätten.

e) Es ist mithin entscheidend, ob die Wertsicherungsklausel, der die Klägerin zustimmen soll, dem objektiven Vertragszweck entspricht.

Die genehmigungsfähige Verkoppelung des Pachtzinses mit einem bestimmten Beamtengrundgehalt stellt eine in derartigen Verträgen sehr oft gewählte Art der Wertsicherung dar. Daß die Beamtengehälter - ebenso wie die Ar-

beitslöhne und Angestelltenbezüge - der Entwicklung der Kaufkraft folgen, entspricht der Erfahrung in der Zeit nach der Währungsreform. Es ist kaum zu erwarten, daß sich hieran etwas ändern wird. Unter den derzeitigen Verhältnissen ist also gewährleistet, daß die neue Klausel die Klägerin gegen den Kaufkraftschwund der Deutschen Mark sichert. Hiermit erfüllt sie denselben Zweck wie die vereinbarte Klausel.

Der Tatsache, daß die Anpassung der Beamtengehälter an die Verminderung der Kaufkraft deren Entwicklung im allgemeinen erst nachfolgt, hat das Berufungsgericht dadurch Rechnung getragen, daß es in die von ihm gewählte Neufassung der Klausel die in § 2 Absatz 2 des Pachtvertrages enthaltene Einschränkung, daß erst Änderungen der Kaufkraft von 10 % und mehr die Angleichung der Pacht bedingen, nicht entsprechend übernommen hat.

Die neue Klausel, der die Klägerin zustimmen soll, bringt ihr gegenüber der vereinbarten Abrede zudem insofern Vorteile, als die Beamtengehälter bisher nicht nur der Verminderung der Kaufkraft, sondern auch der Erhöhung des Sozialproduktes angepaßt worden sind.

Insgesamt gesehen wird die Klägerin durch die vom Berufungsgericht für richtig gehaltene Neufassung der Klausel also nicht schlechter, sondern eher noch günstiger gestellt, als bei der vereinbarten Klausel. Deshalb eine Währungsklausel mit dem Inhalt, den das Berufungsgericht ihr gegeben hat, die Belange der Klägerin nicht schützen soll, wie die Revision vorträgt, ist nicht ersichtlich.

f) Die Revision beruft sich weiter darauf, daß die Klägerin, wenn sie überhaupt einer Neufassung der Klausel zustimmen muß, sich allenfalls auf eine Anpassung des Pachtzinses an den Ecklohn eines Maurers habe einzulassen brauchen.

Das Berufungsgericht hat demgegenüber mit Recht darauf hingewiesen, daß die von ihm gewählte Fassung der Klausel, der die Klägerin zustimmen muß, den Vorstellungen der Parteien beim Vertragsabschluß erheblich näher kommt, weil die Arbeitslöhne nicht nur von den Lebenshaltungskosten, sondern entscheidend von der Konjunktur auf dem Arbeitsmarkt abhängig sind. Im übrigen muß es bei der Vielzahl der an sich möglichen Wertsicherungen weitgehend dem tatrichterlichen Ermessen anheimgestellt bleiben, welche Wertsicherung das Gericht im Einzelfalle nach seiner Überzeugung für zweckmäßig ansieht, vorausgesetzt, daß die vom Tatrichter gewählte Wertsicherung, wie hier, den Parteiwillen und dem objektiven Vertragszweck gleichermaßen gerecht wird. Entgegen der Ansicht der Revision kann hier keine Rede davon sein, daß die neue Klausel gegenüber der vereinbarten "etwas völlig anderes" darstellt.

g) Ob die Klägerin die Abfassung einer nicht genehmigungsfähigen Klausel verschuldet hat, was die Revision in Abrede stellt, ist für die Entscheidung ohne Bedeutung. Die Verpflichtung zur Einwilligung in eine genehmigungsfähige Fassung der Wertsicherungsklausel besteht unabhängig davon, ob den einen oder anderen Vertragspartner ein Verschulden an der vereinbarten Fassung trifft. Es kommt daher weder darauf an, ob der Notar A. [REDACTED] Vertreter der Klägerin war und ob die Klägerin die mangelnde Genehmigungsfähigkeit hätte erkennen können, noch darauf, ob der Beklagte sie erkannt hat.

h) Das Berufungsgericht hat zutreffend dargelegt, daß die Schiedsklausel in § 2 Absatz 3 des Vertrages nur Bedeutung im Zusammenhang mit der vereinbarten Wertsicherungsklausel hatte, weil es über die Entwicklung der Kaufkraft Zweifel und Streit geben konnte, daß dies aber bei der Anpassung des Pachtzinses an ein bestimmtes Beamtengehalt nicht der Fall ist. Mit Recht hat das Berufungsgericht daher eine mögliche Nichtigkeit der Schiedsgerichtsklausel für unerheblich angesehen. Im übrigen ist die Feststellung, daß die Klägerin den Vertrag auch ohne die Schiedsklausel abgeschlossen haben würde, für das Revisionsgericht bindend.

Als Ergebnis ist daher festzustellen, daß dem Berufungsgericht nicht deshalb ein Rechtsfehler unterlaufen ist, weil es die Klägerin für verpflichtet erachtet hat, der von dem Beklagten im zweiten Rechtszuge vorgeschlagenen Wertsicherungsklausel zuzustimmen.

3. Entgegen der Ansicht der Revision kann ihr auch der Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht zum Erfolge verhelfen. Die Revision macht dazu geltend, die Parteien würden den in Frage stehenden Vertrag nicht geschlossen haben, wenn sie die ganz aus dem sonstigen Rahmen fallende Preissteigerung bei Grundstücken vorausgesehen hätten. Durch die Vereinbarung der Wertsicherungsklausel werde klargelegt, daß die Parteien davon ausgegangen seien, die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt werde den Lebenshaltungskosten entsprechen.

Es kann indes dahingestellt bleiben, ob die weit über die Erhöhung der Lebenshaltungskosten, ebenso auch über die Anhebung der Beamtengehälter, hinausgehende Preissteigerung auf dem Grundstücksmarkt der Klägerin die Möglichkeit eröffnen könnte, sich auf die Grundsätze zu berufen, die in

Schrifttum und Rechtsprechung über den Wegfall der Geschäftsgrundlage herausgearbeitet worden sind. Bedenken hiergegen bestehen insbesondere deswegen, weil die Klägerin mit dem Abschluß des Vertrages bewußt ein sehr erhebliches Risiko eingegangen ist. Umstände, die nach dem Vertragszweck in den Risikobereich nur des einen Vertragsteiles fallen, können aber im allgemeinen nicht dazu führen, daß zugunsten dieses Vertragsteils die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage angewandt werden (Urt. des erkennenden Senats vom 6. Juli 1964 - VIII ZR 41/63 - LM BGB § 242 (Bb) Nr. 47 mit weiteren Nachweisen). Aber selbst wenn unterstellt wird, daß die Klägerin sich wegen des Mißverhältnisses zwischen dem Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Ankaufsrechts und dem vorgesehenen Ankaufspreis auf Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen dürfte, würde sie damit nicht das von ihr erstrebte Ergebnis erreichen können, daß der Pachtvertrag für nichtig oder unwirksam erklärt und der Beklagte zur Räumung und Herausgabe des Pachtgrundstücks verurteilt wird. Es ist anerkannt, daß der Wegfall der Geschäftsgrundlage im allgemeinen nicht zu einer Auflösung des Vertrages, sondern zu einer Anpassung der Vertragsleistungen an die veränderten Verhältnisse führt (BGB RGRK § 242 Anm. 67 mit weiteren Nachweisen). Hier wäre eine solche Anpassung unschwer dadurch möglich, daß die von dem Beklagten als Gegenleistung zu erbringenden Zahlungen über die Beträge hinaus erhöht werden, die der Klägerin bereits aufgrund der in dem angefochtenen Urteil neugefaßten Wertsicherungsklausel zustehen. Eine solche Anpassung hat indes die Klägerin, auch hilfsweise, nicht begehrt. Der erkennende Senat hat nur über den Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Pachtvertrages und auf

Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks zu entscheiden. Mit dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage können diese Ansprüche angesichts der gegebenen Verhältnisse nicht begründet werden.

4. Die Revision vermißt eine ausreichende Berücksichtigung des Umstandes, daß das Vertragsverhältnis der Parteien inzwischen eine Reihe von anderen Belastungen erfahren habe, die das Vertrauen der Klägerin zum Beklagten völlig untergraben hätten. Sie meint, daß auch aus diesem Grunde § 242 BGB nicht gegen die Klägerin ausgespielt werden dürfe. Damit will sie offenbar zum Ausdruck bringen, der Klägerin sei schon aus diesem Grunde die Einwilligung in die Abänderung der nicht genehmigungsfähigen Wertsicherungsklausel nicht zuzumuten. In diesem Gedankengang kann der Revision jedoch nicht gefolgt werden.

Zwar hat das Berufungsgericht seine Befugnis, die in dem Pachtvertrage vereinbarte, nicht genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel durch eine dem Vertragszweck entsprechende zulässige Abrede zu ersetzen, zutreffend aus dem Grundsatz von Treu und Glauben hergeleitet. In diesem Rahmen können aber die von der Klägerin angeführten Umstände keine Beachtung finden, denn andernfalls wäre der Klägerin die Möglichkeit gegeben, sich von dem ihr lästigen, schwebend unwirksamen Vertrage, durch Berufung auf die nicht genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel zu lösen, obwohl sie gerade verpflichtet ist, dabei mitzuwirken, daß diese Klausel durch eine genehmigungsfähige oder nicht genehmigungsbedürftige ersetzt wird. Die von der Revision angeführten Umstände können daher, wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat, nur zu der Prüfung Veranlassung geben, ob sich die Klägerin von dem infolge der Abänderung der

Wertsicherungsklausel keinen währungsrechtlichen Bedenken mehr unterliegenden Verträge infolge des Verhaltens des Beklagten wieder lösen kann.

Diese Frage hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß verneint.

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren der Klägerin die Pläne des Beklagten hinsichtlich des Ausbaues des Grundstücks und der Vermietung an Dritte bereits seit Juni 1956 bekannt. Sie hat zu diesem Zeitpunkt den Bauantrag unterzeichnet, aus dem sich das Bauvorhaben und dessen Teilfinanzierung durch Baukostenzuschüsse der Mieter in Höhe von 17 000 DM ergab. Von einer Täuschung der Klägerin durch den Beklagten kann daher keine Rede sein. Selbst wenn der Beklagte der Klägerin, wie diese behauptet, vor oder bei Abschluß des Vertrages erklärt haben sollte, er wolle auf dem Grundstück eine Werkstatt zur Anfertigung von Stilmöbeln einrichten und die hergestellten Stilmöbel dort verkaufen, so ergab sich doch jedenfalls aus dem von der Klägerin selbst unterzeichneten Bauantrag, daß der Beklagte seine Pläne geändert hatte und nunmehr den Ausbau des Grundstücks zu Ladenlokalen für Mieter beabsichtigte, die Baukostenzuschüsse leisten sollten. Wie das Berufungsgericht weiter feststellt, hat die Klägerin diese Nutzung des Grundstücks hingenommen und erstmals im Jahre 1960 Einwendungen gegen die Maßnahmen des Beklagten erhoben. Bei dieser Sachlage ist nicht ersichtlich, daß der Beklagte treuwidrig gehandelt und der Klägerin einen Anlaß zur Auflösung des Vertrages gegeben haben könnte.

b) Ob die Klägerin den Unterschied zwischen einem Ankaufs- und einem Vorkaufsrecht gekannt hat, ist schon

deshalb bedeutungslos, weil das Berufungsgericht tatsächlich festgestellt hat, daß die Klägerin die Absicht hatte, das Grundstück nach Ablauf von elf Jahren zu verkaufen. Die Bestimmung in § 9 des Pachtvertrages über das Ankaufsrecht des Beklagten entspricht also dem Willen der Klägerin, und es kommt nicht darauf an, ob sie erfaßt hat, welche rechtlichen Unterschiede zwischen einem Ankaufs- und einem Vorkaufsrecht bestehen.

c) Die Mittel, deren Aufnahme unter Belastung des Grundstücks die Klägerin beabsichtigte, sollten entgegen der Darstellung der Revision nicht der Reparatur des Gebäudes auf dem von dem Beklagten gepachteten Grundstücksteil, sondern der Instandsetzung des Gartenhauses dienen, in dem die Klägerin und ihr Berater W. [REDACTED] wohnen. Die aufgenommenen Beträge wären dem Beklagten daher nicht zugutegekommen, denn das Ankaufsrecht bezieht sich nur auf das Pachtgrundstück, nicht aber auf den Teil des Grundstücks, auf dem das Gartenhaus steht. Bei dieser Sachlage kann die Klägerin keinen Kündigungsgrund gegen den Beklagten daraus herleiten, daß er der Belastung des Grundstücks durch die Klägerin nicht zustimmte.

d) Die Geltendmachung des Vorkaufsrechts an dem Grundstücksteil, der von den Eheleuten S. [REDACTED] erworben wurde, kann nach Auffassung des Berufungsgerichts dem Beklagten keinesfalls zum Vorwurf gereichen. Auch diese Ausführungen des Berufungsgerichts, die von der Revision im einzelnen nicht angegriffen werden, lassen keinen Rechtsirrtum erkennen.

e) Die Nichterfüllung des angeblichen Versprechens des Beklagten, das Gartenhaus an die Wasserleitung und Kanalisation anzuschließen sowie eine Toilette zu errichten,

das nicht einmal Bestandteil des Pachtvertrages geworden ist, wiegt nach Ansicht des Berufungsgerichts jedenfalls nicht so schwer, daß dieses Verhalten des Beklagten sich auf den Bestand des Pachtvertrages auswirkte und der Klägerin das Recht geben könnte, sich durch Kündigung von dem Vertrage zu lösen. Gegen diese Würdigung bestehen keine rechtlichen Bedenken. Es bleibt der Klägerin überlassen, den Beklagten zur Erfüllung der von ihr behaupteten Verpflichtung anzuhalten.

f) Was den Vorwurf anbelangt, der Beklagte habe es durch unrichtige Vorspiegelungen erreicht, daß bei der Vermessung des Grundstücks der Klägerin der an den Beklagten verpachtete Teil größer festgelegt worden sei, als der Beklagte nach dem Vertrage zu beanspruchen gehabt habe, so ist er nach Ansicht des Berufungsgerichts deshalb unbegründet, weil die Klägerin nach der am 14. Juni 1956 stattgefundenen Vermessung, deren Ergebnis der mit der Vertretung der Klägerin beauftragte Willi Wiedermann ausdrücklich gebilligt hat, alsbald habe erkennen müssen, daß der Beklagte sein von der Klägerin behauptetes Versprechen, einen Fahrweg zum Nachbargrundstück anlegen zu lassen, nicht eingehalten habe. Dennoch habe die Klägerin, so fährt das Berufungsgericht fort, obwohl sie allein durch das erwähnte Versprechen des Beklagten dazu bewogen sein will, gegen die Vermessung keinen Widerspruch zu erheben, jahrelang an dem Pachtvertrag festgehalten, ohne den angeblich zu Unrecht von dem Beklagten genutzten Gartenteil zurückzufordern oder eine unrichtige Abgrenzung des Pachtgrundstücks bei der Vermessung geltend zu machen. Wenn das Berufungsgericht aus diesem Verhalten der Klägerin den Schluß zieht, sie könne sich aus dem von ihr angegebenen Grunde nicht von dem Vertrage lösen, läßt dies keinen Rechtsirrtum erkennen.

g) Die Klägerin kann entgegen der Ansicht der Revision ihre Ansprüche auch nicht unmittelbar auf die Tatsache stützen, daß der Beklagte den Weg nicht angelegt hat. In dem Pachtvertrage ist eine solche Verpflichtung des Beklagten nicht enthalten. Sie könnte nach Lage der Sache allenfalls durch eine formlose Nebenabrede begründet worden sein. Insoweit gilt dasselbe wie für das angebliche Versprechen des Beklagten, der Klägerin Wasser und Kanalisation zu legen sowie eine Toilette einzurichten.

h) Auch die in dem Schriftsatz der Klägerin vom 1. Juni 1963 Seite 20 erwähnten Vorfälle, auf welche die Revision sich ebenfalls beruft, geben der Klägerin nicht das Recht, sich vom Vertrage zu lösen. Wenn der Beklagte an die Klägerin mit Forderungen herangetreten sein sollte, die ihm nach dem Vertrage nicht zustanden, so stand es der Klägerin frei, dieses Ansinnen abzulehnen, was sie nach ihrer eigenen Darstellung auch getan haben will.

i) Ob die in § 5 des Vertrages vorgesehene Einwilligung der Klägerin nur für eine Unterverpachtung des ganzen Pachtobjektes vorgesehen war, wie das Landgericht angenommen hatte, läßt das Berufungsgericht dahinstehen. Es führt aus, die Klägerin habe auf jeden Fall das Recht verwirkt, sich aus diesem Grunde von dem Vertrage zu lösen, weil sie die Baupläne des Beklagten gekannt und gebilligt sowie gesehen habe, daß nach Fertigstellung des Umbaues Ladengeschäfte fremder Personen eröffnet wurden, ohne dagegen Widerspruch zu erheben. Auch diese Begründung hält den Angriffen der Revision stand. In dem Verhalten der Klägerin ist jedenfalls ein stillschweigendes Einverständnis mit der Vermietung der Räume des Gebäudes durch den Beklagten zu erblicken, das die Klägerin nicht ohne triftige Gründe widerrufen kann. Solche Gründe sind aber von ihr nicht vor-

getragen worden. Entgegen der Ansicht der Revision konnte das Berufungsgericht unter diesen Umständen offenlassen, ob die Vorschrift des § 5 des Pachtvertrages dahin zu verstehen ist, daß sie nur bei einer Weiterverpachtung des ganzen gepachteten Grundstücks Anwendung finden oder ob auch die Vermietung einzelner Räume der schriftlichen Einwilligung der Klägerin bedürfen sollte.

Die Revision beanstandet somit zu Unrecht, daß das Berufungsgericht ein Recht der Klägerin, sich von dem ihr lästigen Vertrage zu lösen, weder aus dem Gesichtspunkt der Anfechtung noch aus dem der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde bejaht hat. Ein Recht zur "Kündigung in fristgerechter Zeit", auf das sich die Revision ebenfalls beruft, steht der Klägerin nach dem Vertrage nicht zu.

Mithin kann die Revision keinen Erfolg haben. Sie muß vielmehr mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier