

1
Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

2340 021

1. Gesetz: PreisstopVO §§ 1, 2

- Rechtssatz: a) Die ordentlichen Gerichte haben darüber zu befinden, ob eine Pacht- (oder Miet-)zinsvereinbarung gegen die PreisstopVO verstößt; sie sind jedoch nicht befugt, die Höhe der preisrechtlich zulässigen Vergütung selbst zu ermitteln, wenn Preisbehörden und Verwaltungsgerichte darüber nicht entschieden haben oder eine Entscheidung sogar ablehnen.
- b) Die Verpachtung bislang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke als Bauland (für Industrieanlagen und Siedlungshäuser) ist eine Erstverpachtung, die dem Preisstop nicht unterliegt.

2. Gesetz: BGB §§ 535, 537, 552, 581

- Rechtssatz: Wird ein als Bauland verpachtetes Grundstück von einem Bauverbot betroffen, so ist das ein Fehler im Sinne von § 537 BGB, der eine Minderung des Pachtzinses auch dann rechtfertigen kann, wenn der Pächter nicht mehr gewillt oder nicht in der Lage ist, sein Bauvorhaben durchzuführen.

3. Gesetz: BGB § 242 (Bb)

- Rechtssatz: Ist dem Pächter von Bauland die Durchführung seines Bauvorhabens aus von ihm nicht zu vertretenden Umständen unmöglich geworden, so kann, allerdings nur in Ausnahmefällen, eine Anpassung des Pachtvertrages (Herabsetzung des Pachtzinses) wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage an die geänderten Verhältnisse geboten sein.

Aktenzeichen: VIII ZR 12/57

Urt. des BGH v. 11. Februar 1958

OLG Celle

Verkündet am 11. Februar 1958
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1) der Firma Le [REDACTED] Dr. Ernst L [REDACTED], Kommanditgesellschaft,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Dr. phil. Wolfgang L [REDACTED] in H [REDACTED], Fl [REDACTED] Straße [REDACTED]
- 2) des Kaufmanns Dr. phil. Wolfgang L [REDACTED], ebendort,
Beklagte, Widerkläger, Berufungskläger und
Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde in H [REDACTED]
vertreten durch den Kirchenvorstand, Superintendent G [REDACTED],
Pastor Sp [REDACTED], R [REDACTED], B [REDACTED], K [REDACTED], Sa [REDACTED], P [REDACTED], W [REDACTED],
[REDACTED], H [REDACTED] und H [REDACTED], sämtlich in H [REDACTED],
Klägerin, Widerbeklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Februar 1958 unter Mitwirkung der Bun-
desrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und
Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom
1. November 1956 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem
auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsver-
fahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1) verlegte im Jahre 1943, nachdem ihr Betrieb in Ha [REDACTED] ausgebombt war, ihre chemisch-pharmazeutische Fabrik nach N [REDACTED]. Zu diesem Zwecke pachtete sie 1943 zunächst drei Morgen an der S [REDACTED] Straße belegenes Land und errichtete darauf Industriegebäude.

Nach dem Kriege plante die Beklagte zu 1) eine Erweiterung ihrer Fabrikanlagen und gleichzeitig die Errichtung von Wohn- und Siedlungshäusern für ihre Belegschaft auf dem der Beklagten gehörenden Gelände auf der anderen Seite der S [REDACTED] Straße. Sie pachtete deshalb durch Vertrag vom 18. September 1946 von der Klägerin 3,93,83 Hektar bis dahin landwirtschaftlich genutztes Land. Der Vertrag ist für dreißig Jahre (1. Oktober 1946 bis 30. September 1976) abgeschlossen. Laut § 12 des Vertrages verpflichtet sich die Klägerin, der Pächterin ein Erbbaurecht unter den vom Landeskirchenamt in H [REDACTED] festzusetzenden Bedingungen einzuräumen, sobald dies gesetzlich wieder zulässig sei. Im § 13 des Vertrages erklärt sich die Klägerin bereit, sofern die Pächterin ihr eine landwirtschaftlich dem Pachtobjekt gleichwertige und in N [REDACTED] oder den angrenzenden Ortschaften belegene Fläche zur Verfügung stellen würde, das Pachtgelände gegen diese Fläche zu tauschen. Der Mehrwert des Pachtobjektes als Bau- und Industriegelände soll der Klägerin alsdann in bar entgolten werden.

Der Pächterin ist (§ 5) das Recht eingeräumt, auf dem Pachtland Fabrik- und Lagerhäuser sowie Wohn- und Siedlungshäuser zu errichten, die ihr Eigentum bleiben sollen.

Nach § 2 des Vertrages ist eine Naturalwertpacht vereinbart und zwar für Teilflächen von 2,97,51 Hektar in Höhe von



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

18,75 Zentner Roggen und für Teilflächen von 0,96,52 Hektar in Höhe von 12,50 Zentner Roggen je Morgen (= 0,25 Hektar). Für das gesamte Pachtobjekt beträgt danach das Entgelt 271,19 Zentner Roggen oder damals 2 169,52 RM; denn die Pächterin ist nach § 3 des Vertrages berechtigt, anstelle der Roggennaturallieferung den Wert des Roggens in bar zu zahlen, und es ist bei der Pachtpreisberechnung in dem Vertrage ein Roggenwert von 8 RM je Zentner zu Grunde gelegt; Schwankungen des Roggenpreises von 6 - 12 RM sollen unberücksichtigt bleiben. Im übrigen soll als Roggenpreis der von der nächsten Getreidebörse für den Zahltag festgesetzte Preis gelten.

Außerdem verpachtete die Klägerin an die Beklagte zu 1) eine weitere Fläche in Größe von 16,74 ar zu einem Pachtzins von jährlich 17,- RM.

Der gesamte Pachtzins war zuzüglich einer Hebegebühr von 5 % an den Kirchenrechnungsführer, der gleichzeitig vereidigter Versteigerer war und die Verpachtung vorgenommen hatte, zu entrichten (§ 2).

Bis zur Währungsreform bezahlte die Beklagte zu 1) den Pachtzins stets mit dem sich nach § 3 des Vertrages ergebenden Umrechnungsbetrage - je Zentner Roggen 8,- RM - in Reichsmark. Auf Bitten der Beklagten zu 1), ermäßigte die Klägerin den Pachtzins für das Pachtjahr 1948/49 wegen der ungünstigen wirtschaftlichen Lage der Pächterin auf 900,- DM. Derselbe Betrag - jeweils ohne Hebegebühr - ist von dieser auch für das Pachtjahr 1949/50 entrichtet worden. Seitdem hat sie jegliche Pachtzahlungen eingestellt. Zu der geplanten Erweiterung des Industriebetriebes ist es nicht gekommen. Es ist lediglich ein Wohnhaus in Rohbau fertiggestellt und ein Gärtnereibetrieb (auf einem Teil des Geländes) errichtet, der seit längerer Zeit unterverpachtet ist. In einem Vorprozeß bei dem Landgericht in Hannover (5 O 273/51) hat die Klägerin die restlichen Be-

träge an Hebegebühren und Pacht für die Pachtjahre 1948/49 und 1949/50 eingeklagt und im wesentlichen obgesiegt. Als Preisrechtlich zulässig ist in diesem Vorprozeß - auch vom Oberlandesgericht als Berufungsgericht - ein Jahresbetrag von 2 296,29 DM angenommen.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit fordert die Klägerin dieselbe Summe nebst Zinsen jeweils für die Pachtjahre 1950/51 und 1951/52 von den Beklagten als Gesamtschuldnern.

Die Beklagten haben geltend gemacht, für das gesamte Gelände habe die Klägerin vor dem Jahre 1946 nur eine Pacht von 230,- RM jährlich erzielen können. Eine höhere Pacht könne sie auch von den Beklagten nicht fordern.

Das Landgericht hat die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Im Berufungsrechtszug haben die Beklagten Widerklage erhoben mit dem Antrage festzustellen, daß sie auch für die Zeit nach dem 30. September 1952 keine höhere Pacht als 230,- DM schuldeten. Ihre Berufung und die Widerklage sind erfolglos geblieben.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin erstrebt, verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klagabweisung und ihr Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

A. Nichtigkeit des Pachtvertrages.

I. Das Berufungsgericht ist von der Rechtsgültigkeit des Pachtvertrages vom 18. September 1946 ausgegangen, auf den die Klägerin ihre Pachtzinsforderung stützt. Wie die Revision mit Recht rügt, bestehen jedoch Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit des Pachtvertrages, die vom Berufungsgericht von Amts

wegen zu beachten gewesen wären. Es hätte prüfen müssen, ob nicht der ganze Vertrag nach §§ 125, 139 BGB nichtig gewesen ist, weil er nicht gemäß § 313 BGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl 72, 122) gerichtlich oder notariell beurkundet worden ist. Nach § 11 Abs. 2 der Verordnung findet nämlich auf einen Vertrag, durch den sich der Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, ein Erbbaurecht zu bestellen, § 313 BGB entsprechende Anwendung. Dieser sieht für Grundstücksveräußerungsverträge gerichtliche oder notarielle Beurkundung vor. Die Verpflichtung zur Einräumung eines Erbbaurechtes hat aber die Klägerin in § 12 des Vertrages ausdrücklich übernommen. Darüber hinaus enthält die in § 13 des Vertrages von der Klägerin ausgesprochene "Bereiterklärung", das verpachtete Gelände gegen eine andere von der Pächterin erst noch zu erwerbende Grundstücksfläche unter bestimmten Voraussetzungen auszutauschen, eine bedingte Verpflichtung der Klägerin, die Pachtgrundstücke an die Pächterin im Tauschwege zu Eigentum zu übertragen. Insoweit würde also § 313 BGB unmittelbar anwendbar sein. Sind aber die Bestimmungen der §§ 12 und 13 des Pachtvertrages nichtig (§ 125 Satz 1 BGB), so ist nach § 139 BGB der ganze Vertrag nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, daß er auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde.

Das macht die Klägerin zwar in ihrer Revisionserwiderung geltend. Darüber kann jedoch das Revisionsgericht nicht entscheiden, weil es hierzu Erörterungen tatsächlicher Art bedarf. Es kann jedenfalls nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß die Parteien damals die Teilnichtigkeit des Vertrages kannten (RGZ 122, 138, 140), und auch nicht davon, daß beide Teile den Bestand des Vertrages nicht von dem nichtigen Teil abhängig machen wollten (RGZ 113, 218, 222; 107, 39, 40). Die Klägerin, die beweispflichtig ist für die Umstände, welche die Ausnahme von einer nur teilweisen Nichtigkeit des Vertrages dartun sollen, aus dem sie Rechte herleitet (RGZ 141, 104, 109), dürfte ihn

allerdings damals auch ohne die nichtigen Bestimmungen eingegangen sein. Anders könnte es dagegen bei der Beklagten zu 1) liegen, die von ihrem Standpunkt aus gesehen bei Vertragsschluß - auf diesen Zeitpunkt kommt es allein an - eher Wert darauf legen mußte, in absehbarer Zeit das Eigentum oder wenigstens ein dingliches Erbbaurecht an dem Pachtgelände zu erwerben, weil sie damals wertvolle Industrieanlagen sowie Wohn- und Siedlungsbauten auf dem Grundstück errichten wollte.

Ebensowenig sind bisher ausreichende Anhaltspunkte dafür vorhanden, daß es sich bei den genannten Bestimmungen um vorvertragliche Absprachen gehandelt hat, die eine bindende Wirkung noch nicht begründen sollten, wie die Klägerin ebenfalls ausgeführt hat. Dagegen spricht bereits der Umstand, daß in § 13 des Vertrages in allen Einzelheiten geregelt ist, wie der Mehrwert, den das Pachtobjekt als Bau- und Industriegelände später haben würde und der der Klägerin besonders vergütet werden sollte, zu ermitteln war. Als bindende vorvertragliche Absprachen würden die Abmachungen aber ebenfalls der Formvorschrift des § 313 BGB unterlegen haben (RGZ 169, 185, 189).

II. Ist aber der Pachtvertrag nichtig, wovon im Revisionsverfahren auszugehen ist, dann ist die Klagforderung jedenfalls nicht als Pachtzinsforderung begründet.

Die Klägerin würde allerdings berechtigt sein, von den Beklagten, weil sie im Ergebnis den Besitz des Landes ohne Rechtsgrund erlangt haben und dieses auch weiterhin ohne rechtfertigenden Grund besitzen, eine nach §§ 987 ff EGB zu bemessende Nutzungsentschädigung zu fordern. Diese richtet sich im allgemeinen nur nach den wirklich gezogenen Kutzungen und steht auch bei Bösgläubigkeit der Pächterin noch nicht ohne weiteres der unter besonderen und für besondere Verhältnisse (Bebauung als Industriegelände, um welches es sich bis zur Verpachtung nicht handelte) vereinbarten Pacht gleich. Sie kann auch nicht, soweit das Gärtnerrei-

gelände in Betracht kommt, mit der von der Pächterin von ihrem Unterpächter erzielten Unterpacht gleichgestellt werden; denn diese enthält auch die Entschädigung für die Aufwendungen (Bauten, Maschinen, Heizung usw.) der Pächterin.

Welcher Entschädigungssatz in Betracht kommen würde, kann - nach weiterer tatsächlicher Aufklärung - abschließend nur vom Berufungsgericht entschieden werden. Ob dabei der von den Beklagten in den Tatsacheninstanzen "nicht bestrittene" Betrag von 230,- DM jährlich, den die Klägerin vor 1946 (in Reichsmark) für das Land insgesamt nur erzielt haben soll, als Nutzungsentschädigung nicht mehr unterschritten werden kann, ist unerheblich. Der Senat mußte schon deshalb davon absehen, über die entsprechenden Teilbeträge für die Jahre 1950/51 und 1951/52 zu entscheiden, weil es, wenn die Nichtigkeit des Vertrages endgültig festgestellt wird, zu einer Gesamtauseinandersetzung der Parteien auch im Hinblick auf die Aufwendungen der Pächterin für das Grundstück wird kommen müssen.

III. Da auch die Entscheidung über die Widerklage davon abhängt, ob der Pachtvertrag rechtswirksam zustande gekommen ist, muß das angefochtene Urteil in vollem Umfange aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

B.

Falls das Berufungsgericht zu der Feststellung kommen sollte, daß der Pachtvertrag ohne die wegen Formmangels nichtigen Bestimmungen abgeschlossen worden wäre, wird es Gelegenheit haben, seine Entscheidung auch im übrigen zu überprüfen und zwar insbesondere, was die Preisvereinbarung im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den Preisbestimmungen, die Hinderung der Pacht und den Wegfall der Geschäftsgrundlage anbelangt.

Es kann deshalb den Beklagten überlassen werden, ihr Revisionsvorbringen, insbesondere zu den aus §§ 139, 286 ZPO erhobenen Verfahrensrügen, im neuen Berufungsverfahren zu wiederholen und zu ergänzen.

Es erscheinen jedoch noch folgende Hinweise angebracht:

I. Das Berufungsgericht hält es für die Aufgabe des Prozeßgerichts, den zulässigen Preis unter Beachtung der geltenden preisrechtlichen Bestimmungen selbst zu ermitteln, wobei es vor der Entscheidung, soweit es erforderlich sei, eine gutachtliche Stellungnahme der zuständigen Preisbehörde über den preisrechtlich zulässigen Preis einholen könne. Dieser Auffassung kann jedoch nicht beigetreten werden, soweit es sich um die preisrechtliche Zulässigkeit vereinbarter Mieten und Pachten handelt.

Anderes gilt allerdings in einem Rechtsstreit über die Höhe einer Enteignungsentschädigung. In diesem kommt sogar der bereits erfolgten Festsetzung eines Stopp Preises durch die Preisbehörde keine die Gerichte bindende Wirkung zu. Vielmehr hat in einem solchen Rechtsstreit das Gericht von sich aus den höchstzulässigen Preis zu ermitteln, wobei es die Preisbehörde gutachtlich hören kann (BGH Urteil vom 16. Mai 1956 - V ZR 146/54 - LM PreisstopVO Nr. 7 Bl. 3). Das hat aber seinen Grund darin, daß die ordentlichen Gerichte für die endgültige Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung zuständig sind. Bei Klagen auf Zahlung der "preisrechtlich zulässigen" Pacht ist das nicht der Fall.

Das Berufungsgericht hat versucht, seine Ansicht damit zu rechtfertigen, daß es ausgeführt hat, sie entspreche ständiger Übung, und es sei in allen Prozeßen so gehandhabt worden; § 2 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBI 27) stehe dem nicht entgegen. Das ist jedoch nicht ausschlaggebend. § 2 dieses Gesetzes, welches im übrigen erst nach Abschluß des streitigen Pachtvertrages ergangen ist, bestimmt allerdings, daß die für die

Preisbildung zuständigen Stellen Anordnungen und Verfügungen erlassen können, durch welche Preise, Mieten, Pachten usw. festgesetzt oder genehmigt werden. Diese Bestimmung bedeutet auch nicht, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, daß Miet- oder Pachtverträge zu ihrer Rechtswirksamkeit der preisrechtlichen Genehmigung bedürfen. Wenn es sich dabei, wie das Berufungsgericht weiter ausführt, um eine Kannvorschrift handelt, von der die Preisbehörden im gegenwärtigen Fall keinen Gebrauch gemacht haben, so kann daraus jedoch unmöglich hergeleitet werden, daß nunmehr die ordentlichen Gerichte die Befugnis hätten, einen vereinbarten Preis auf seine allgemeine preisrechtliche Zulässigkeit zu überprüfen, wie das Berufungsgericht rechtsirrtümlich angenommen hat. Der Bundesgerichtshof hat in einem nicht veröffentlichten Urteil vom 15. April 1955 - V ZR 52/54 - S. 20 ff bereits ausgesprochen, daß weder aus § 13 GVG noch aus Art. 101 GG zu folgern sei, die ordentlichen Gerichte müßten den Streit der Parteien darüber entscheiden, ob ein Miet (oder Pacht-)zins preisrechtlich zulässig gewesen sei, wenn Preisbehörden und Verwaltungsgerichte darüber nicht entschieden haben oder eine Entscheidung sogar ablehnen.

Dagegen hat das Prozeßgericht darüber zu befinden, ob die Pachtzinsvereinbarung in dem Vertrag gegen die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955) verstößt, nach der Preiserhöhungen für Güter und Leistungen jeder Art verboten waren. Sie galt zwar auch für bebaute und unbebaute Grundstücke (RdErl Nr. 155/37 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 6. Oktober 1937, Preisbildung und Preisüberwachung bei Grundstücken, abgedruckt bei Riecke/von Manteuffel, Der ländliche Grundstücksverkehr 2. Aufl. S. 275) und betraf insbesondere auch Pachtverträge über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Auswirkung des Verbotes von Preiserhöhungen auf land- und forstwirtschaftliche Pachten vom 30. November 1943 - HtBl RfP 731). In dem letztgenannten Erlaß ist auch unter Bezugnahme auf den RdErl Nr. 37/40 vom

3. April 1940 (Mtbl RfP I 212) darauf hingewiesen, daß Lieferungs- und Leistungsverträge in keinem den Preis berührenden Teil ungünstiger sein dürfen als gleichartige oder vergleichbare Verträge, die am Stichtage der Preisstopverordnung zu erfüllen waren. Eine unzulässige Preiserhöhung setzt aber begrifflich voraus, daß ein Preis bereits vorhanden war. Die Preisstopverordnung kann deshalb nur dann zur Anwendung kommen, wenn ein Gut oder eine Leistung bereits Gegenstand eines Austauschgeschäftes gewesen ist und nun bei einem neuen Austauschgeschäft ein höheres Entgelt vereinbart, gewährt oder angenommen wird. Unter Berücksichtigung dieses Gedankens hat der Bundesgerichtshof entschieden, die genannte Verordnung könne keine Anwendung finden, wenn es sich um die erste Vermietung oder Verpachtung von Räumen handelt, die durch Neubau oder Wiederaufbau zerstörter Gebäude gewonnen werden (Urteil vom 5. Juli 1954 - VI ZR 109/53 - IM PreisstopVO Nr. 5). Es fragt sich somit, ob auch die erstmalige Verpachtung von bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken für industrielle Zwecke (oder auch zur Errichtung von Siedlungshäusern) als eine Erstverpachtung in dem erwähnten Sinne anzusehen ist, auf die die PreisstopVO begrifflich keine Anwendung finden kann. Der erkennende Senat trägt keine Bedenken, diese Frage zu bejahen; denn es handelt sich um einen Leistungsaustausch ganz anderer Art als bisher.

Durch die - beabsichtigte - Bebauung sollte das verpachtete Grundstück seinen bisherigen Charakter als landwirtschaftlich genutztes Gelände verlieren. Es wurde nunmehr Bauland, eine Entwicklung, die schon dadurch eingeleitet war, daß das gegenüberliegende Gelände an der S. Straße von der Beklagten zu 1) bebaut worden war. Ob man Bauland als solches gegenüber Weide-, Wiesen oder Ackerland in allen rechtlichen Beziehungen als etwas anderes, als ein sog. aliud, ansehen muß, bedarf hier keiner Erörterung. Schon mit Rücksicht auf seinen wesentlich höheren Wert, die andere Nutzungsart und die besseren Möglichkeiten, daraus Erträgnisse zu ziehen, muß es mindestens im Sinne der Preisstopvorschriften als ein "aliud" gewertet werden.

Auch die Parteien sind hier davon ausgegangen, daß sich der Wert durch die vorgesehene Bebauung erhöhen würde. Das ergibt sich aus § 13 des Vertrages, durch welchen sich die Klägerin diesen Wert bei einem etwaigen Tausch durch eine Ausgleichszahlung sichern wollte. Die Werterhöhung sollte nun allerdings im wesentlichen erst durch eine Bebauung seitens der Beklagten zu 1), also durch deren Leistung eintreten. Das ändert aber nichts daran, daß bereits durch die Zurverfügungstellung des bislang anders genutzten Landes an die neue Pächterin dieser ganz andere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet wurden, zumal vorgesehen war, daß das Land zu diesem Zwecke völlig umgestaltet werden sollte. Daß es dazu nicht gekommen ist, hat im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit der Preisstopverordnung außer Betracht zu bleiben.

Ist aber eine Verpachtung zur Bebauung, insbesondere zur industriellen Nutzung, mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, wie soeben ausgeführt ist, nicht vergleichbar, muß auch eine Neuverpachtung zu einer solchen Nutzung als eine Erstverpachtung in dem oben erörterten Sinne angesehen werden. Die Klägerin bedurfte deshalb schon aus diesem Grunde keiner Ausnahmegenehmigung gemäß § 3 PreisstopVO. Andererseits ist es unerheblich, ob etwa die Preisbehörde auf Antrag der Beklagten den Pachtzins anderweit hätte festsetzen können; denn eine solche Festsetzung ist nicht erfolgt.

II. Rechtlich nicht haltbar sind auch die Erwägungen des Berufungsgerichts, aus denen es den Beklagten grundsätzlich versagt hat, Minderung der Pacht gemäß §§ 581, 537 BGB geltend zu machen.

Es geht davon aus, daß ein Bauverbot für ein Pachtgrundstück, das bebaut werden soll, einen Fehler im Sinne von § 537 BGB bedeutet und nimmt an, daß mit Rücksicht auf die geplante Umgehungsstraße eine Fläche von etwa 7100 qm der verpachteten

Grundstücke, das sind immerhin fast drei Morgen, für eine Bebauung ausfallen. Es meint aber, die Pächterin könne hier schon deshalb nicht mindern, weil sie zur Bebauung nicht mehr willens und in der Lage gewesen sei; denn nur in einem solchen Falle sei die Tauglichkeit des Pachtgrundstücks zu dem vertragsmäßigen Gebrauch gemindert. Bei der hier gegebenen Sachlage sei aber die Pächterin, so führt das Berufungsgericht weiter aus, durch einen in ihrer Person liegenden Grund (im Sinne von § 552 BGB) an der Ausübung des Gebrauchsrechtes gehindert worden, so daß sie sich auf ein Minderungsrecht nicht berufen könne.

Dem kann nicht beigetreten werden. Nach herrschender Meinung ist das Recht auf Minderung gemäß § 537 BGB seiner rechtlichen Natur nach kein Anspruch (wie beim Kauf), sondern eine kraft Gesetzes eintretende Änderung der Vertragspflicht (BGB RGRK 10. Aufl. § 537 Anm. 5; RG JW 1918, 815, 816; SeuffArch 58, Nr. 51 S. 97; Palandt BGB 16. Aufl. § 537 Anm. 3 a). Gegenüber der Befreiung vom Mietzins oder seiner Minderung ist deshalb der Einwand, der Mieter (oder Pächter) würde die Mietsache, auch wenn sie zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch tauglich gewesen wäre, doch nicht gebraucht haben, ohne rechtlichen Belang (Staudinger BGB 11. Aufl. § 537 Nr. 22; KG OLG 9, 2, 3; Mittelstein DJZ 1915, 1067, 1070).

Zutreffend ist dagegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß eine Pachtzinsminderung dann nicht eintritt, wenn die Nachteile aus einem Bauverbot durch die hiermit gleichzeitig verbundenen Vorteile in vollem Umfange ausgeglichen werden, sowie, daß ein Fehler einer Pachtsache dann nicht vorliegt, wenn einem anderen Pächter ein Nachteil bei gleichem Gebrauch nicht entstehen würde.

Das Berufungsgericht wird aber erneut zu überprüfen haben, ob hier wirklich die Nachteile eines Wegfalles von fast drei Morgen Bauland durch die von ihm erwähnten Verkehrsvorteile

voll ausgeglichen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß zwar die Nachteile schon eingetreten sind, daß aber die Vorteile, die das Berufungsgericht meint, erst eintreten können, wenn die geplante Umgehungsstraße fertig ist. Wann das sein wird, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt.

III. Auch die Darlegungen, mit denen das Berufungsgericht den Beklagten gegenüber der Höhe der Pachtzinsforderung eine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage versagt hat, sind nicht frei von Rechtsirrtum.

Es verweist in diesem Zusammenhang nur darauf, die Pächterin habe am Pachtvertrag - gemeint als solchem - "festgehalten" (Berufungsurteil S. 28, 29). Das ist jedoch rechtlich unerheblich. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage braucht und soll in erster Linie gar nicht zu einer Auflösung des Vertrages, sondern zu einer Anpassung der Vertragsleistungen an die veränderten Verhältnisse führen (BGH Urteile vom 21. Februar 1952 - IV ZR 103/51 - IM BGB § 779 Nr. 2, vom 16. Januar 1953 - I ZR 42/52 - IM BGB § 242 (Bb) Nr. 12, und vom 14. Juli 1953 - V ZR 72/52 - IM BGB § 242 (Bb) Nr. 18). Herabsetzung der Pachtleistungen haben aber die Beklagten seit Jahren unter Berufung auf - teilweisen - Fortfall der Geschäftsgrundlage zu erreichen versucht. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Sachverhalt vom Berufungsgericht jedenfalls noch nicht abschließend geprüft.

Allerdings wird im allgemeinen den Pächter das Risiko treffen, wenn er aus irgendwelchen Gründen von der Pachtsache nicht den nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauch machen kann. Das gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Es kann trotzdem ausnahmsweise gegen Treu und Glauben verstoßen, den Pächter an einem ihm nicht mehr zumutbaren (vgl. BGH Urteil vom 29. Januar 1957 - VIII ZR 204/56 - WM 1957, 401 = IM ZPO § 92 Nr. 4) Pachtzins festzuhalten, und zwar insbesondere dann, wenn ihn kein Verschulden an der Entwicklung der Verhältnisse trifft,

die ihn zur Aufgabe seiner Pläne gezwungen hat. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts soll hier die Pächterin nach der Währungsreform den für die beabsichtigte Herstellung von Kasein erforderlichen Rohstoff (Milch) nicht mehr haben erhalten können. Es ist aber nicht aufgeklärt, weshalb das nicht mehr möglich war. Sollte es, wie die Revision vorträgt, darauf zurückzuführen sein, daß die Milch aus dem Einzugsgebiet der Pächterin nach der Währungsreform nach Be[REDACTED] geliefert werden mußte, weil diese Stadt seitdem von seinen Milchbezugsgebieten in der sowjetisch besetzten Zone abgeschnitten war, so könnte das beachtlich sein. Das gilt auch von der Bebaubarkeit des Grundstücks, die ebenfalls Geschäftsgrundlage gewesen zu sein scheint und deshalb nicht nur bei der Minderung, sondern auch in dem hier erörterten Zusammenhang von Bedeutung sein kann.

Daß es für die Frage der "Zumutbarkeit" der Weiterzahlung der vereinbarten Pacht auch auf die wirtschaftliche Lage der Pächterin und ihres persönlich haftenden Gesellschafters ankommt, liegt auf der Hand. Insoweit wird gegebenenfalls das Berufungsgericht den Sachverhalt weiter aufzuklären haben. Von Bedeutung kann für die Frage der Anpassung der Pacht auch sein, ob diese von der Pächterin bei einer zumutbaren anderen Verwendung des Landes, die die Klägerin gestatten müßte, doch herausgewirtschaftet werden könnte, und ob etwa die Klägerin das Land, wenn sie es nicht der Pächterin überlassen hätte, anderweit zum vereinbarten Pachtzins zu verpachten (oder sonst zu nutzen) in der Lage gewesen wäre oder ob sie alsdann nur die frühere Pacht - oder gegebenenfalls eine geringere als die vereinbarte Pacht - hätte erzielen können.

C.

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über
die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Bundesrichter Artl ist beurlaubt
und verhindert zu unterschreiben
Dr. Gelhaar Dr. Dorschel
Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner