

VIII ZR 61/57

2340 097

Verkündet  
laut Protokoll  
am 1. April 1958  
[redacted], Justizsekretär  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

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

der Firma Gebr. P f [redacted] offene Handelsgesellschaft  
in M [redacted], K [redacted]straße [redacted], vertreten durch ihren  
Gesellschafter Walter H [redacted], ebenda,

Beklagten, Berufungsklägerin und  
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

- 1) die Zahnärztin Dr. Marianne S. [redacted]  
in M [redacted], W [redacted]straße [redacted],
- 2) die Kaufmannswitwe Helene P [redacted]  
in M [redacted], M [redacted]straße [redacted],

Klägerinnen, Berufungsbeklagte und  
Revisionsbcklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 1. April 1958 unter Mitwirkung  
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter  
Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des  
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts  
München, den Parteien an Verkündungs Statt  
am 6. Dezember 1956 zugestellt, wird auf  
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin zu 2) und der inzwischen verstorbene Kaufmann Karl S. [REDACTED], der von der Klägerin zu 1) beerbt wurde, waren Inhaber der Firma Gebr. Pf. [REDACTED], Marmor-, Granit- und Syenitwarenfabrik in M. [REDACTED], der das Grundstück K. [REDACTED]straße [REDACTED] in M. [REDACTED] mit Fabrikgebäude, Werkstätten, Hofraum, Lagerplatz und auf dem Grundstück ruhender Wasserkraft gehörte. Die Gebäude auf dem Fabrikgrundstück waren im Kriege weitgehend zerstört oder beschädigt worden. Die jetzigen Gesellschafter der Beklagten wollten im Jahre 1946 das Fabrikgrundstück kaufen und die Firma übernehmen. Wegen der unsicheren Währungsverhältnisse schlossen die Parteien jedoch den Pachtvertrag vom 11. Februar 1947, durch welchen die jetzigen Gesellschafter der Beklagten das Fabrikgrundstück und den Betrieb mit dem Recht der Firmenfortführung pachteten und sich den späteren Ankauf vorbehielten. Den Pächtern wurde auch der Wiederaufbau der Gebäude gestattet. Als Pachtzins wurde ein monatlicher Betrag von 9 000 RM vereinbart. Zusätzlich übernahmen die Pächter im Vertrag die Zahlung der Hypothekenzinsen und der Amortisationsraten für die auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechte sowie die Zahlung der anfallenden Steuern. Eine spätere Verrechnung der Wiederaufbaukosten und der Amortisationsraten war vorgesehen. Seit Ende 1952 steht das Fabrikgrundstück unter Zwangsverwaltung, weil die Hypothekengläubiger nicht in vollem Umfange befriedigt wurden. Der Zwangsverwalter hat die Beklagte auf Räumung verklagt. Im Räumungsprozeß hat das Gericht im Hinblick auf den vorliegenden Rechtsstreit das Ruhen des Verfahrens angeordnet.

Mit der Klege machen die Klägerinnen einen Teil ihrer noch offenen Pachtzinsforderungen in Höhe von 10 000 DM geltend. Die Beklagte hat sich auf Verjährung berufen und

mit Gegenforderungen aufgerechnet. Das Landgericht hat durch Versäumnisurteil nach dem Klageantrag erkannt und dieses Urteil auf Einspruch der Beklagten aufrechterhalten. Die Berufung der Beklagten hatte nur insofern Erfolg, als die Verurteilung der Beklagten auf einen Betrag von 8 856,57 DM zurückgeführt wurde.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerinnen beantragen, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung in vollem Umfange weiter.

#### Entscheidungsgründe:

I. Die Klägerinnen machen rückständige Pachtzinsforderungen geltend. Zum größten Teile handelt es sich dabei um den in bar zu entrichtenden Pachtzins, der mit jährlich 9 000 RM (jetzt DM) im Pachtvertrage <sup>an-</sup>gegeben ist. Die Klageforderung enthält aber auch Ansprüche auf Erstattung der von ihnen an Stelle der Beklagten gezahlten Steuern, Hypothekenzinsen und sonstigen Grundstückslasten gemäß § 5 Nr. 1 des Pachtvertrages vom 11. Februar 1947, und zwar aus der Zeit vor dem 30. Dezember 1951 (Zeitpunkt der Beschlagnahme des Grundstücks infolge Anordnung der Zwangsverwaltung ist der 30. Dezember 1952). Die Befreiung von diesen Lasten stellt zwar einen Teil des Pachtzinses der Beklagten dar. Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob die Erstattungsansprüche demzufolge als solche Pachtzinsforderungen anzusehen sind, die nach §§ 1123 Abs. 2 BGB, 20, 21 Abs. 2, 146, 148 Abs. 1 ZVG von der Beschlagnahme des Grundstücks mitumfaßt worden sind. Im Hinblick darauf, daß alle Ansprüche - von den Parteien unbestritten - früher als ein Jahr vor der Beschlagnahme fällig geworden waren und zurückliegende Zeiträume betreffen, hat das Berufungsgericht die Aktivlegitimation der Klägerinnen mit Recht



bejaht. Die Revision hat in dieser Beziehung auch einen Rechtsverstoß nicht gerügt.

II. Die Beklagte hatte in erster Linie geltend gemacht, daß die Pachtzinsforderungen aus den Jahren 1948 und 1949 verjährt seien. Das Berufungsgericht hat jedoch ohne Rechtsirrtum der Einrede der Verjährung den Erfolg versagt. Im Zeitpunkt der Klageerhebung, die gemäß § 261 b Abs. 3 ZPO auf den Tag der Einreichung der Klage bei Gericht, demnach auf den 31. Dezember 1954, zurückzubeziehen war, waren die Ansprüche aus den Jahren 1950 und 1951 gemäß §§ 197, 198, 201 BGB noch nicht verjährt. Die Pachtzinsforderungen aus den Jahren 1948 und 1949, für die die Verjährungsfrist am 1. Januar 1949 und am 1. Januar 1950 zu laufen begann, wären jedoch verjährt gewesen, wenn sie nicht, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, damals schon getilgt gewesen wären. Die von den Parteien in den beiden ersten Rechtszügen umstrittene Frage, ob Tilgung anzunehmen ist, hing allein von der Vorfrage ab, ob die Zahlungen der Beklagten auf die laufenden Pachtzinsforderungen oder auf die Rückstände verrechnet werden durften, nachdem die Beklagte jeweils eine Bestimmung hierüber nicht getroffen hatte. Dem Berufungsgericht ist jedoch ein Rechtsirrtum nicht unterlaufen, wenn es die Zahlungen auf die Rückstände verrechnet hat. Die Zulässigkeit ergibt sich unmittelbar aus § 366 Abs. 2 BGB, wonach bei mehreren gleich lästigen Schuldverpflichtungen die ältere zunächst getilgt wird. Den Rechtsstandpunkt der Beklagten, daß die ältere Schuld, weil sie früher der Verjährung ausgesetzt ist als die jüngere, stets als die weniger lästigere angesehen werden müsse, hat die Revision nicht aufrechterhalten. Sie hat auch im übrigen einen Rechtsverstoß in diesem Zusammenhang nicht gerügt.

Der Standpunkt der Beklagten ist schon nach der Fassung des Gesetzes nicht bedenkenfrei. Wenn § 366 BGB die vorrangige Tilgung der älteren Schuld anordnet, so wird damit die Ansicht des Gesetzgebers verdeutlicht, daß nicht das Alter der Schuld den Grad der Lästigkeit bestimmen soll. Die ältere Forderung ist aber, wie der Bundesgerichtshof im Urteil vom 27. Mai 1957 - II ZR 319/55 -, NJW 1957, 1314 entschieden hat, als die dem Gläubiger geringere Sicherheit bietende Forderung im Sinne des § 366 Abs. 2 BGB anzusehen, so daß ihre vorrangige Tilgung schon aus diesem Gesichtspunkte entgegen der Auffassung der Beklagten folgt.

III. Wie sich aus dem Pachtvertrage (§§ 5 und 7) ergibt, sollte die Verpachtung des Grundstücks lediglich den Übergang zum Ankauf durch die Pächterin bilden. Einzelne Bestimmungen des Pachtvertrages sind direkt darauf zugeschnitten, daß sie später ohne weiteres im Kaufvertrag hätten übernommen werden können, so insbesondere § 5 Ziff. 2 aaO, der bereits die Richtlinien für die spätere Bestimmung des Kaufpreises enthält. Insbesondere ist im Pachtvertrage vorgesehen, daß die Beklagte als Pächterin den Wiederaufbau der Gebäude in Angriff nimmt, und daß ihr im Falle eines Scheiterns des Kaufvertrages Ersatz für die Wiederaufbaukosten geleistet wird (§ 7 Abs. 1, 2 und 3 aaO). Über den Ersatz der Baukosten ist in § 7 Abs. 2 folgende Bestimmung getroffen:

"Falls es aus irgend einem Grunde zum Abschluß des Kaufvertrages auf der vereinbarten Grundlage nicht kommen sollte, die Verpächter also Eigentümer des wiederhergestellten Gebäudes bleiben, sind sie gemäß § 591 (richtig: 951) BGB verpflichtet, den Pächtern den gesamten unter Einhaltung bzw. Verrechnung ortsüblicher Richtpreise entstandenen Bauaufwand nebst 5 % Zinsen hieraus vom 1.1.1947 an zu ersetzen..."

In § 8 des Pachtvertrages heißt es, daß für die Baukostenforderung der Beklagten eine Vormerkung für eine Sicherungshypothek einzutragen ist und daß die Forderung selbst im Falle der Auflösung des Pachtvertrages ohne Abschluß eines Kaufvertrages erst fünf Jahre nach Auflösung des Pachtvertrages mit Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahre kündbar sein soll.

Da bisher Zinsen auf die Wiederaufbauforderung der Beklagten weder bezahlt noch verrechnet wurden, die Parteien sich aber darüber einig sind, daß die Beklagte das Grundstück nicht erwerben wird, hat diese im vorliegenden Rechtsstreit ihre Zinsforderung, die sie im Hinblick darauf, daß die Klägerinnen die Baukostenforderung in Höhe von 100 000 DM anerkennen, mindestens 5 000 DM für das Jahr bemißt, zur Aufrechnung gestellt. Das Berufungsgericht hat diese Aufrechnung nicht für zulässig erachtet, weil die Zinsforderung nicht fällig sei. Dabei hat es den Vertrag in dem angezeigten Sinne ausgelegt. Es hat in anderem Zusammenhang auf § 5 des Pachtvertrages verwiesen, in dem die Parteien (Nr. 1) ausdrücklich erklären, daß sie von einem Werte von 240 000 RM für Grundfläche, Gebäudereste und ausgebaute Wasserkraft, von 50 000 RM für die mit zu übernehmende Firma und von 30 000 RM für die Warenvorräte somit von einem Gesamtwerte von 320 000 RM ausgehen, der sich allerdings nach Abzug der Belastungen auf 180 000 RM vermindert. Dieser Bestimmung hat das Berufungsgericht entnommen, daß der Barbetrag des jährlichen Pachtzinses einer 5%igen Verzinsung dieses angenommenen Wertes von 180 000 RM entspricht. Es hat ferner ersichtlich daraus gefolgert, daß die Verpflichtung der Beklagten, auch die Hypothekenzinsen und Steuerlasten zu tragen, praktisch einen Ausgleich dafür bietet, daß die Beklagte

den unverminderten Wert des Grundstücks von damals 320 000 RM nutzt. Dem Gesamtinhalt des Pachtvertrages hat das Berufungsgericht schließlich entnommen, die Absicht der Parteien sei dahin gegangen, den Klägerinnen eine feste jährliche Einnahme von 9 000 RM zu verschaffen und sie von allen mit dem Grundstück irgendwie verbundenen Lasten zu befreien, insbesondere auch von einer Verzinsung der Wiederaufbauforderung der Beklagten. Wenn auch, so führt das Berufungsgericht aus, eine Verzinsung der Forderung in § 7 Abs. 3 des Pachtvertrages vereinbart worden sei, so sei diese Abmachung doch dahin auszulegen, daß die Beklagte nach Fälligkeit der Wiederaufbauforderung zu dem Kapitalbetrage der Forderung selbst noch einen Zuschlag erhalten sollte, der den bis dahin aufgelaufenen Zinsen von 5 % seit 1. Januar 1947 entspreche. Auf keinen Fall könnten irgendwelche Rechtsfolgen, die an die Auflösung des Vertrages geknüpft seien, bereits mit dessen Kündigung eintreten, sondern erst mit der tatsächlichen Beendigung des Rechtsverhältnisses durch Räumung.

Die Revision hat gegen diese Auslegung geltend gemacht, das Berufungsgericht habe den Gesichtspunkt übersehen, daß es sich bei der vom Zwangsverwalter ausgesprochenen Kündigung nicht um eine ordnungsgemäße, sondern um eine fristlose Kündigung handele. Sie ist der Meinung, § 10 des Pachtvertrages habe die Folgen einer fristlosen Kündigung so geregelt, daß die sich daran anschließende Rechtslage nicht mit derjenigen einer ordentlichen Auflösung des Pachtvertrages gleichzusetzen sei. Dem stehe insbesondere die Bestimmung entgegen, daß die Klägerinnen im Falle der fristlosen Kündigung von allen weiteren in dem Pachtvertrage übernommenen Verpflichtungen befreit sein sollen. Es

fehle ein ausreichender Anhaltspunkt dafür, daß die Parteien demgegenüber beabsichtigt haben sollten, die Beklagte als Pächterin an allen ihren Pflichten festzuhalten.

Die Auslegung, die das Berufungsgericht den Pachtbestimmungen gegeben hat, ist durchaus möglich und steht nicht mit dem Vertragstexte in Widerspruch. Sie ist als Auslegung eines Individualvertrages der Nachprüfung des Revisionsgerichtes nur insoweit zugänglich, als ein Verstoß gegen anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze in Betracht kommen könnte. Ein solcher Verstoß ist weder ersichtlich noch von der Revision dargetan worden. Die Auslegung des Berufungsgerichts stützt sich auf den Text des Pachtvertrages, der in § 7 Abs. 2 bestimmt, daß die Baukosten nebst 5 % Zinsen seit 1. Januar 1947 zu ersetzen sind, falls es nicht zu einem Ankauf kommen sollte. Diese Bestimmung bringt klar zum Ausdruck, daß zum Ersatz des Bauaufwands lediglich rechnerisch Zinsen von dem genannten Zeitpunkt an hinzutreten sollten, indessen eben nur für den Fall, daß es aus irgendeinem Grunde nicht zum Abschluß des Kaufvertrages kommen sollte. Daraus geht eindeutig hervor, daß die Frage, ob und wann Zinsen auf den Bauaufwand der Beklagten zu zahlen waren, bei Vertragsschluß von der ungewissen künftigen Entwicklung der Vertragsbeziehungen der Parteien abhängig gemacht worden war. Daraus folgt jedenfalls, daß Zinsen nicht zu zahlen waren, solange die Parteien noch mit einem Ankauf des Grundstücks durch die Beklagte rechneten. Eine andere Frage ist, von welchem Zeitpunkt an die Zahlung der seit 1. Januar 1947 rechnerisch anfallenden Zinsen einsetzen sollte, nachdem sich die Kaufabsichten der Beklagten zerschlagen hatten. In dieser Beziehung liegen die Erwägungen des Berufungs-

gerichts, daß es den Parteien darauf angekommen sei, den Klägerinnen während der Pachtdauer eine feste Einnahme zu verschaffen, die eine Verrechnung mit den Zinsen nicht zulasse, im Rahmen der tatrichterlichen Würdigung. Daß bei dieser Interessenlage eine Verrechnung des Pachtzinses mit den Zinsen der Wiederaufbauforderung die vom Berufungsgericht angenommene Absicht der Parteien vereitelt hätte, ergibt sich aus Umständen, die das Berufungsgericht ersichtlich in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hat, wobei ein Rechtsverstoß nicht erkennbar ist. Bei der vorgesehenen Investierung in Höhe von 200 000 DM hätten nämlich die Zinsen von 5 % schon 10 000 DM betragen und somit den festen Pachtzins von 9 000 DM überstiegen, so daß die Klägerinnen jährlich noch 1 000 DM hätten zulegen müssen. Unterstellt man nun sogar, daß die Beklagte noch höhere Beträge aufgewandt hätte, so wäre der widerspruchsvolle Erfolg eingetreten, daß die Last der Klägerinnen bei gleichbleibendem Pachtzins sich noch vergrößert hätte. Diese Interessenlage besteht aber, wie das Berufungsgericht ersichtlich angenommen hat, nicht nur solange die Parteien einen Ankauf in Aussicht genommen hatten, sondern bis zur endgültigen und tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses, d.h. bis zur Beendigung der von der Beklagten ausgeübten Nutzung des Grundstücks und des Betriebes weiter. Es kann daher auch darin kein Rechtsverstoß erblickt werden, daß das Berufungsgericht der von dem Zwangsverwalter ausgesprochenen Kündigung keine Bedeutung beigemessen hat.

Auch der Ansicht der Revision, daß jedenfalls die hier vorliegende fristlose Kündigung zu einer sofortigen Fälligkeit der Zinsforderung geführt habe, kann nicht gefolgt werden. Denn wenn schon eine fristgerechte Kündigung nicht

dazu führen kann, daß die Beklagte ihre Zinsansprüche vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung an durchsetzen kann, so muß das erst recht dann gelten, wenn die Beklagte im Sinne des § 10 des Pachtvertrages selbst den Anlaß für eine fristlose Auflösung des Pachtverhältnisses gegeben hat.

Ebensowenig kann sich die Revision auf eine Verletzung des in der mündlichen Verhandlung vorgetragenen aus § 2 des Pachtvertrages entnommenen Gesichtspunktes berufen, daß die Parteien bis zu dem Zeitpunkt des späteren Ankaufs gegenseitig in hohem Maße auf Treu und Glauben und gegenseitiges Vertrauen angewiesen seien. Das Berufungsgericht hat gerade den Grundsätzen von Treu und Glauben bei seiner Auslegung weitgehend Rechnung getragen.

Die Revision kann schließlich auch aus dem Umstande, daß das Grundstück unter Zwangsverwaltung steht und daß der Zwangsverwalter auf Grund eines gegen die Beklagte erstrittenen Urteils die Mieten einzieht, nichts für ihren Standpunkt herleiten. Denn dadurch hat sich an der bisherigen Lage nichts geändert. In § 9 des Pachtvertrages ist bereits vorgesehen, daß die Mieten zur Deckung der Pachtzinsansprüche dienen sollen. Die Mietforderungen der Beklagten sind auch aus diesem Grund in § 9 bereits zur Sicherheit an die Klägerinnen abgetreten worden. Auch nachdem der Zwangsverwalter nunmehr die Mietforderungen der Beklagten einzieht, kommen diese der Beklagten zu Gute, da sie nach wie vor zur Deckung ihrer Verpflichtungen verwendet werden.

Die Revision kann auch insoweit keinen Erfolg haben, als sie eine Verletzung des § 286 ZPO rügt. Das Berufungsgericht hat zwar ausgeführt, daß das Beweisangebot durch Benennung des Rechtsanwalts Z[REDACTED] als Zeuge deshalb abzulehnen sei, weil eine nochmalige Vernehmung des bereits im Parallelprozeß gehörten Zeugen kein anderes Ergebnis verspreche. Gleichwohl geht die Rüge der Revision, dieses Vorgehen stelle eine unzulässige Vorwegnahme der Beweiswürdigung dar, ins Leere. Rechtsanwalt Z[REDACTED] wird im Schriftsatz der Beklagten vom 23. März 1956 nämlich gar nicht zum Beweise anderer Tatsachen benannt, als er sie in seiner Aussage vom 4. August 1955 (Bl. 28 der Beiakten 11 O 144/55) schon bekundet hat. Er soll nämlich nach dem Beweisangebot der Beklagten nur bestätigen, was dem Inhalte der anlässlich seiner früheren Vernehmung zu den Akten eingereichten Aktennotiz entspricht. Aus dieser Aktennotiz ergibt sich zwar, die Parteien hätten im September 1951 ins Auge gefaßt, daß ein Zinsanspruch der Beklagten aus einem bestimmten Teile der Wiederaufbauforderung durch vorläufige Verrechnung mit dem Pachtzins befriedigt werden sollte, obwohl die Beklagte die Räume bis auf weiteres noch benutzen würde. Diese Aktennotiz ist aber gerade unbestritten, zum mindesten aber von dem Berufungsgericht als Teil der Aussage des Zeugen Z[REDACTED] als bewiesen angesehen worden. Wenn das Berufungsgericht aber aus dieser Aktennotiz nicht auf die von der Beklagten behauptete Vereinbarung geschlossen hat, so ist auch hierin eine Verletzung des § 286 ZPO nicht zu erblicken. Denn aus der Überschrift zu dieser Aktennotiz:

"Es wurden die Möglichkeiten einer vorläufigen Eini-  
gung besprochen. Hieraus ergeben sich folgende Ge-  
sichtspunkte"

konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum den Schluß

ziehen, daß es sich nur um Vorbesprechungen handelte, die noch nicht zu einer Einigung geführt hatten. Im übrigen hat Rechtsanwalt Z. [REDACTED] ausdrücklich bekundet, daß die Parteien bei den Besprechungen gerade nicht zu einer Einigung gelangt seien. Die Beklagte hat nun in ihrem Beweisangebot Rechtsanwalt Z. [REDACTED] keineswegs etwa dafür benannt, daß er nunmehr als Zeuge etwas anderes bekunden werde.

IV. Nach § 5 Nr. 1 des Pachtvertrages soll die Beklagte als Pächterin auch die Amortisationsraten an die Hypothekengläubiger zahlen. Sie hat das auch von Beginn der Pachtzeit an getan, später die Zahlungen aber eingestellt. Die Beklagte steht auf dem Standpunkt, daß ihr die früheren Zahlungen zurückvergütet werden müßten, weil sich nunmehr herausgestellt hat, daß sie das Eigentum an dem Grundstück der Klägerinnen nicht erwerben wird. Sie ist der Ansicht, es entspreche dem Sinn des Pachtvertrages, daß die Zahlungen nur für den Fall gedacht gewesen seien, daß sie ihr später bei Erwerb des Grundstückes auch zugute kommen würden. Sie hat sich für ihre Ansicht auf § 5 Nr. 1 Abs. 3 des Pachtvertrages berufen, wo es heißt: "Die .... Tilgungsteile sind beim Kaufabschluß zu Gunsten der Käufer zu verrechnen." Die Höhe der geleisteten Amortisationen ist unter den Parteien streitig. Während die Beklagte für die Zeit vor der Währungsreform einen Betrag von 48.000 RM behauptet und diesen 1 : 1 umgestellt haben will, lassen die Klägerinnen nur einen Betrag von 3 630 RM oder 363 DM gelten (Umstellung 10 : 1). Das Berufungsgericht hat es unentschieden gelassen, in welcher Höhe die Beklagte vor der Währungsreform die Hypotheken getilgt hat, und welcher Umstellungsmaßstab anzuwenden ist, weil, wie es im Berufungsurteil heißt, auch dieser Anspruch der Beklagten noch nicht

fällig sei. Es hat dabei erwogen, daß für den Fall des Eigentumserwerbs der Beklagten zwar eine Verrechnung stattzufinden habe, daß aber der Pachtvertrag keine Bestimmung darüber enthalte, wann die Verrechnung stattfinden solle, falls sich die Parteien, wie vorliegend geschehen, einig werden, daß ein Eigentumserwerb nicht mehr in Frage kommt. Im Wege der Vertragsauslegung gelangt das Berufungsgericht dann zu dem Ergebnis, im Hinblick darauf, daß der Pachtvertrag den Klägerinnen eine Existenzgrundlage habe schaffen wollen, habe jedenfalls eine Verrechnung vor der tatsächlichen Beendigung der Pacht, worunter es die Räumung verstehen will, nicht stattzufinden.

Die Revision rügt die Auslegung des Berufungsgerichts als rechtlich unmöglich. Sie führt aus, das Berufungsgericht habe den Charakter der Forderung als Bereicherungsanspruch nicht erkannt und übersehen, daß sich nachträglich die Vertragsgrundlage verändert habe.

Die Rüge kann keinen Erfolg haben. Zugleich mit der Fälligkeit hat das Berufungsgericht durch Auslegung des Pachtvertrages die Ansprüche der Beklagten auf Rückzahlung der vorgelegten Amortisationsraten als vertragliche Ausgleichsansprüche festgestellt. Daß das Berufungsurteil hierüber keine ausdrücklichen Erwägungen enthält, ist nicht entscheidend, denn es ergibt sich aus der Gesamtheit der Ausführungen des Berufungsgerichts, daß es aus § 5 des Pachtvertrages den Schluß gezogen hat, die Beklagte könne, wenn schon die vorgelegten Tilgungsteile beim Kaufabschluß zu ihren Gunsten zu verrechnen seien, erst recht in dem Falle, daß es nicht zu einem Kauf kommt, einen Anspruch auf Verrechnung erheben. Stellt sich aber so-

mit der Anspruch der Beklagten auf Verrechnung ihrer Vorlagen als ein vertraglicher Ausgleichsanspruch dar, so kann auch entgegen der Ansicht der Revision von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht die Rede sein. Im übrigen läßt die Auslegung des Pachtvertrages als diejenige eines Individualvertrages einen Rechtsverstoß, insbesondere einen Verstoß gegen die anerkannten Auslegungsregeln nicht erkennen. Sie ist rechtlich durchaus möglich. Daß in der Annahme des Berufungsgerichts, die Parteien hätten den Klägerinnen während der Pachtdauer die feste Einnahme von 9 000 DM sichern wollen, ein Rechtsirrtum nicht gesehen werden kann, ist bereits erörtert worden. Ebensowenig ist ein Rechtsverstoß festzustellen, wenn das Berufungsgericht hieraus den Schluß gezogen hat, es entspreche daher dem mutmaßlichen Willen der Parteien, daß in dem Falle eines Scheiterns der Kaufverhandlungen die Fälligkeit der Rückforderungen zu Unrecht vorgelegter Tilgungsraten bis zur tatsächlichen Räumung des Grundstücks hinausgeschoben sein soll. Insbesondere ist eine Verletzung der Grundsätze von Treu und Glauben, die im Falle der ergänzenden Vertragsauslegung heranzuziehen sind (BGHZ 9, 273, 277), nicht erkennbar.

V. Das Berufungsgericht hat - nach der rechnerischen Seite von der Revision nicht beanstandet - den Erstattungsanspruch der Klägerinnen für bezahlte Grundsteuer in Höhe von 7 078,72 DM festgestellt. Die Beklagte hatte jedoch geltend gemacht, daß die Steuerrückvergütung aus dem Jahre 1956 von 1 330,91 DM, die sich auf diese Steuerzahlungen bezogen habe, hierauf angerechnet werden müsse. Das Berufungsgericht hat diese Anrechnung mit der Begründung abgelehnt, die Rückvergütung sei wahrscheinlich der Gepflogenheit der Steuerbehörde entsprechend auf spätere Steuer-

schulden verrechnet worden, die von der Beklagten hätten bezahlt werden müssen, so daß sie letzten Endes der Beklagten zugute gekommen sei. Selbst wenn der Betrag aber, so führt das Berufungsgericht weiter aus, in bar zurückvergütet worden sein sollte, so sei er dem Zwangsverwalter zugeflossen, der ihn ebenfalls zu Gunsten der Beklagten verrechnet haben müßte. Jedenfalls sei nichts dafür vorgetragen, daß er den Klägerinnen zugute gekommen sei.

Die Revision hält die Erwägungen des Berufungsgerichts, weil der Betrag jedenfalls der Beklagten nicht zugeflossen sei, nicht für stichhaltig. Die entsprechende Rüge geht jedoch fehl. Die Klägerinnen haben im Schriftsatz vom 3. Oktober 1956 auf das unsubstantiierte Vorbringen der Beklagten, daß Steuerrückvergütungen vorliegen müßten, selbst vorgetragen, es sei im Sommer 1956 ein Teilbetrag bereits verauslagter Gemeindegrundsteuern in Höhe von 1 330,91 DM erlassen worden, sie hätten jedoch nicht feststellen können, ob sich diese Rückvergütung auf Steuern beziehe, die bereits in den Jahren 1950 und 1951 bezahlt worden seien. Wenn bei dieser Sachlage das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, daß der Erstattungsbetrag durch Verrechnung seitens des Zwangsverwalters der Beklagten zugute gekommen sei, so ist das rechtlich nicht zu beanstanden. Da sich die Beklagte darauf berufen will, daß die zuvielgezahlten Steuerbeträge nicht dem Zwangsverwalter, sondern den Klägerinnen persönlich seitens des Finanzamtes erstattet worden seien, hätte die Beklagte im einzelnen die Tatsachen angeben müssen, aus denen das gefolgert werden kann. Das hat die Beklagte, obwohl ihr die Klägerinnen durch die Angaben im Schriftsatz vom 3. Oktober 1956 eine Handhabe hierzu gegeben haben, nicht getan. Sie hat nicht einmal vorgetragen, daß sie bei dem Zwangsver-

walter oder dem Finanzamt irgendwelche Nachforschungen angestellt habe. Wenn daher das Berufungsgericht seine Entscheidung darauf abstellt, es fehle an einem entsprechenden Vortrage der Beklagten, so liegt darin kein Rechtsverstoß.

VI. Die Beklagte hatte schließlich noch geltend gemacht, die Klägerinnen müßten sich auf das von ihnen errechnete Guthaben den Überschuß anrechnen lassen, den der Zwangsverwalter aus der seit Jahren geübten direkten Einziehung der Mieten erzielt habe. Die von den Klägerinnen angegebene Miethöhe habe in den letzten Jahren nicht mehr zuge-  
troffen, weil die Mieter wegen der inzwischen eingetrete-  
nen Amortisation von Mietvorauszahlungen höhere Beträge  
gezahlt hätten als in den früheren Jahren. Das Berufungs-  
gericht hat dieses Vorbringen im Hinblick auf die Aufstel-  
lung des früheren Zwangsverwalters, Rechtsanwalt Dr. Me[REDACTED],  
in dem Parallelprozeß, in der die Mieteinnahmen um  
5 000 DM hinter den Pachtzinsforderungen zurückbleiben,  
für widerlegt angesehen und demgemäß auch von der beantrag-  
ten Vernehmung des als Zeugen benannten jetzigen Zwangsver-  
walters, Rechtsanwalt F[REDACTED], abgesehen.

Die Revision rügt ohne Erfolg eine Verletzung des  
§ 286 ZPO.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Erwägungen des  
Berufungsgerichts zu billigen sind. Jedenfalls war der Be-  
klagten, die selbst Partei des Räumungsprozesses ist, der  
Vortrag des Zwangsverwalters als des dortigen Klägers be-  
kannt. Sie wußte also, daß der Zwangsverwalter noch für  
das Jahr 1954 hinsichtlich der Pachtzinsforderungen einen  
monatlichen Fehlbetrag von 5 000 DM errechnet hat, der durch

die Mieten nicht gedeckt werden konnte. Angesichts dieses Vortrages konnte die Beklagte ihrer Darlegungspflicht nur dadurch genügen, daß sie ins einzelne gehende Angaben über die spätere Höhe der tatsächlich eingegangenen Mieten machte, aus denen zu entnehmen gewesen wäre, wie sich der schon für das Folgejahr behauptete Überschuß erklären soll. Hierzu wäre die Beklagte auch in der Lage gewesen. Denn die Mieter sind ihr zur Aufklärung verpflichtet. Die Beklagte hat aber nicht einmal dargelegt, daß sie irgend welche Schritte in dieser Richtung unternommen habe. Dem Berufungsgericht ist daher ein Rechtsverstoß nicht unterlaufen, wenn es das Vorbringen und das Beweisangebot der Beklagten unberücksichtigt gelassen hat.

Da im übrigen die Höhe des vom Berufungsgericht zugesprochenen Anspruchs in rechnerischer Hinsicht weder gerügt wird noch Unrichtigkeiten erkennen läßt, war die Revision der Beklagten auf ihre Kosten als unbegründet zurückzuweisen

Dr. Großmann

Artl

Bundesrichter Dr. Spieler  
ist beurlaubt und ortsabwesend, daher verhindert,  
zu unterschreiben.

Dr. Großmann

Dr. Mezger

Dr. Messner