

Verkündet am 15. Januar 1958
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Konsuls und Landwirts Ernst H. [REDACTED] in B. [REDACTED],
Kreis G. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

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

gegen

die P. [REDACTED] S. [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter
Haftung in U. [REDACTED], V. [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten durch
ihre Geschäftsführer von D. [REDACTED] und T. [REDACTED], ebendort,

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 15. Januar 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Au-
gustin, Schuster und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts in Celle vom 12. April 1956 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer einer landwirtschaftlichen Besitzung, deren Einheitswert 179 800 DM beträgt und die 388,71 ha umfaßt.

Durch Vertrag vom 26. September 1945, der unter Benutzung des Vordrucks des früheren Reichsnährstandes für die Verpachtung eines Hofes abgeschlossen wurde, verpachtete der Beklagte einen Teil dieses Gutes an die Klägerin für die Zeit vom 1. Juli 1946 bis zum 30. Juni 1964 zum Betriebe der Saatzucht. § 1 Abs. 2 des Vertrages erhielt dabei in Abänderung des vordruckten Textes folgende Fassung:

"Die zu dem Hof gehörigen und verpachteten, desgleichen die von der Verpachtung ausgenommenen Gebäude und Grundstücke sind im einzelnen in der beiliegenden Karte durch rote Umrandung gekennzeichnet. Die Größe des verpachteten Hofes beträgt 966 vha. Abweichungen in der angegebenen Fläche von über 5 v.H. nach oben oder unten berechtigen die Parteien zu einem entsprechenden Ausgleich der Pachtleistungen."

Nach § 2 des Vertrages ist das lebende und tote Inventar eisern übernommen. Der Pachtzins beträgt jährlich 20 000 RM, so daß auf das Hektar der Gesamtfläche ein Betrag von ca. 80 RM entfällt. Es ist weiter vereinbart worden, daß das eisern übergebene lebende, tote und Feldinventar mit 4 %, insgesamt mit 10 000 RM jährlich, zu verzinsen ist, da es tier- und saatzüchterisch besonders wertvoll sei. Die auf dem Pachthof ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt nach § 11 des Vertrages aus Gründen der Sonderbesteuerung von Saatzuchtbetrieben der Pächter mit Ausnahme der vom Verpächter zurückbehaltenen Flächen, während alle übrigen

- 3 -

privaten sowie die nicht auf dem Hof ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten jede Partei für sich zu tragen hat. Gemäß § 12 des Vertrages obliegt dem Pächter auf seine Kosten die laufende Unterhaltung der gepachteten Bauten und Anlagen, insbesondere der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen, und die Vornahme der gewöhnlichen Ausbesserungen. Im Abs. 7 dieses Paragraphen ist vorgesehen, daß in jedem Jahre eine Hofbesichtigung stattfindet, bei der die notwendigen Bauarbeiten festzustellen sind und eine Einigung darüber herbeizuführen ist, ob der Pächter oder der Verpächter die Kosten der Bauarbeiten zu tragen hat. Für den Fall, daß eine Einigung nicht zu erzielen ist, soll auf Antrag einer Partei der Kammerpräsident einen Sachverständigen ernennen, der als Schiedsgutachter zu entscheiden hat.

Diesen Vertrag genehmigte der Landkreis Gifhorn als Preisbehörde am 5. Dezember 1945.

In einer Vereinbarung vom 2. Januar 1946 verpflichtete sich die Klägerin, den Beklagten an ihrem steuerlichen Reingewinn aus der Pachtung B[REDACTED] mit 25 % zu beteiligen.

Die Parteien schlossen ferner am 20. Mai 1946 einen Nachtragsvertrag zu dem Vertrage vom 26. September 1945, dessen Nr. 1 mit den beiden Sätzen beginnt:

"Der Verpächter übergibt der Pächterin 60 % des Grundbesitzes, die verbleibenden 40 % werden vom Verpächter weiter bewirtschaftet. Da dem Verpächter die Forst und nur wenig Ackerland verbleibt, überläßt er dem Pächter einen verhältnismäßig hohen Anteil seines Düngerkontingents."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Diese Aufteilung wurde anschließend im einzelnen geregelt. Nr. 3 des Nachtrages lautet:

"Die Nutzung der Weiden erfolgt gemeinschaftlich und nach landwirtschaftlichen Grundsätzen mit der Einschränkung, daß der Verpächter bis zu 3 Milchkühe und einige Schafe, die Pächterin Vieh in unbeschränkter Zahl hält. Pferde und Schweine werden getrennt gehalten. Die Haltung einer Schafherde steht nur dem Pächter zu."

Nach einem weiteren schriftlichen Nachtragsvertrage vom 1. Juli 1946 kam es zwischen den Parteien zu einem Streit über die Frage, ob die Verpachtung gültig sei, weil die Nachträge zunächst nicht behördlich genehmigt worden waren. Auf eine Klage des jetzigen Beklagten hin schlossen die Parteien in der Berufungsinstanz vor dem Oberlandesgericht am 28. Juni 1947 folgenden Vergleich:

"Nachdem durch Verfügung vom 7. Juni 1947 die notwendige Genehmigung zu dem Pachtvertrage vom 29. (richtig: 26.) September 1945, soweit das noch nicht geschehen, und zu dem Vertrage vom 2. Januar 1946 erteilt ist, erkennen beide Parteien an, daß diese Verträge zwischen ihnen maßgebend sind und ihre Beziehungen abschließend regeln."

Die zur Durchführung dieser Verträge getroffenen Verabredungen vom 20. Mai 1946 und 1. Juli 1946 bedürfen als bloße Ausführungsvereinbarungen keiner Genehmigung. Sollte eine Genehmigung nötig sein, so werden beide Parteien sie einholen. Der eigentliche Pachtvertrag wird aber durch den Bestand dieser Verabredung nicht berührt. Die Parteien sind sich darüber einig, daß Ziffer 11 der Verabredung vom 20. Mai 1946 wegfällt.

Der tatsächliche Besitz des Pachtgegenstandes ist am 8. Oktober 1945 auf die Pächterin übergegangen. Bis zum 30. Juni 1946 lief der Betrieb für Rech-

nung des Verpächters. Verzeichnisse über das am 1. Juli 1946 vorhandene tote und lebende Inventar sowie über die Gebäude und ihren Zustand sind dem Verpächter übersandt und werden von ihm als richtig anerkannt."

Am 29. Juni 1948 beantragte die Klägerin bei dem Landwirtschaftsgericht eine Herabsetzung des Pachtzinses auf Grund des § 5 RPO mit der Begründung, daß der Betrag von 30 000 DM, zu dem noch verschiedene Nebenleistungen hinzukämen, volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sei. Das Landwirtschaftsgericht wies diesen Antrag zurück. Auf die Beschwerde der Pächterin setzte das Oberlandesgericht die Jahrespacht für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis zum 30. Juni 1950 auf 24 000 DM und für die spätere Zeit auf 25 000 DM fest. Die Rechtsbeschwerde des Verpächters blieb ohne Erfolg.

In dem gegenwärtigen Rechtsstreit verlangt die Klägerin von dem Beklagten die Rückzahlung der Beträge, die sie nach dieser Herabsetzung des Pachtzinses für die Zeit bis zum 31. Oktober 1952 zuviel gezahlt hat.

Die Klägerin hat beantragt,
den Beklagten zu verurteilen, der Klägerin
20 378,59 DM nebst 10 % Zinsen von je 500 DM
ab 1. August 1948 und den folgenden Monats-
ersten bis 1. Juli 1950 und von je 416,67 DM
ab 1. August 1950 und den folgenden Monats-
ersten bis 1. November 1952, insgesamt jedoch
bis zum 23. November 1952 und von 20 378,59 DM
ab 24. November 1952 zu zahlen.

Der Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und geltend gemacht, die Klägerin sei mit Pachtzinszahlungen in Höhe von 36 451,17 DM im Rückstand, weil die verpachtete Fläche, die sich aus der roten Umrandung auf der dem Pachtvertrage vom 26. September 1945 beigelegten Karte ergebe, sich nicht auf nur 966 vha, sondern auf 1 115,64 vha belaufe und er daher nach § 1 Abs. 2 des Pachtvertrages die Nachzahlung des Pachtzinses für eine Mehrfläche von 149,64 Morgen beanspruchen könne. Der Beklagte hat ferner aus laufender Rechnung eine Forderung in Höhe von 8 583,09 DM und außerdem Ansprüche auf Schadensersatz wegen ungenügender laufender Unterhaltung der Gebäude in Höhe von 52 014,26 DM zur Aufrechnung gestellt.

Das Landgericht hat nach Einholung eines Gutachtens dem Klageantrag entsprochen. Das Oberlandesgericht hat nach Heranziehung der Akten des Pachtschutzverfahrens die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision des Beklagten, mit der er seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter verfolgt. Hilfsweise bittet er um Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Oberlandesgericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht einen Anspruch des Beklagten auf Zahlung rückständigen Pachtzinses verneint. Nach seiner Ansicht kommt es nicht darauf an, ob ursprünglich die in § 1 des Vertrages vom 26. September 1945 in Verbindung mit der in ihm erwähnten Karte bezeichneten Flächen für

die Verpachtung maßgebend sein sollten. Es hat ausgeführt: § 1 des Vertrages sei durch die Ziffern 1 und 3 der Zusatzvereinbarung vom 20. Mai 1946 geändert worden. Danach seien spätestens seit jenem Zeitpunkt 60 % des gesamten Grundbesitzes des Beklagten an die Klägerin verpachtet. Da hierbei keine bestimmten Grenzen angegeben worden seien, müsse im Zweifel angenommen werden, daß diejenigen Grundstücksflächen als verpachtet gelten sollten, die die Klägerin damals tatsächlich genutzt habe, einschließlich derjenigen Flächen, die ihr zu einer etwaigen späteren Kultivierung ausdrücklich überlassen gewesen seien. Nicht mitverpachtet seien spätestens von jenem Zeitpunkt an diejenigen Grundstücksflächen, die der Beklagte damals selbst bewirtschaftet habe. Damit sei die Differenzklausel in § 1 Abs. 2 des Vertrages vom 26. September 1945, auf die sich der Beklagte zur Aufrechnung gegen den Klageanspruch berufe, gegenstandslos geworden.

Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht die Frage offen gelassen hat, ob nach dem ursprünglichen Pachtvertrage vom 26. September 1945 die darin erwähnten und durch eine Karte umschriebenen Flächen für die Verpachtung maßgebend sein sollten. Sie bejaht diese Frage, da der Wortlaut des Vertrages eine andere Auslegung nicht zulasse. Einen entscheidenden Irrtum des Oberlandesgerichts sieht die Revision in der Annahme, daß der ursprüngliche Pachtvertrag durch die Zusatzvereinbarung vom 20. Mai 1946 geändert worden sei. Sie wirft dem Berufungsgericht vor, den Vergleich vom 28. Juni 1947 übersehen, ihn jedenfalls bei der Feststellung des Vertragsinhalts nicht berücksichtigt zu haben.

Diese Rügen sind gerechtfertigt. Es kann allerdings nicht angenommen werden, daß das Berufungsgericht den Ver-

gleich vom 28. Juni 1947, dessen Wortlaut es im Tatbestand seines Urteils wiedergegeben hat, übersehen hat. Richtig ist hingegen, daß das Oberlandesgericht diesen Vergleich bei der Feststellung des Umfangs der Pachtung nicht erwähnt hat, denn es hat hierbei nur den Vertrag vom 26. September 1945 und die Zusatzvereinbarung vom 20. Mai 1946 angeführt. Die Entscheidungsgründe ergeben nichts dafür, daß das Berufungsgericht auch die späteren Vereinbarungen der Parteien bei der Feststellung des Gegenstands der Pachtung in Betracht gezogen hat. Seine Begründung läßt auch nicht erkennen, ob es sich bewußt gewesen ist, daß 60 % von 388,71 ha - der Gesamtgröße des Gutes - nur rund 933 Morgen ergeben, die Pachtung danach also hinter dem im Vertrage vom 26. September 1945 vorgesehenen Umfang zurückbleiben würde. Ob die 60 % als abschließende Regelung des Pachtumfanges gedacht waren, erscheint schon deshalb höchst zweifelhaft, weil in der weiteren Vereinbarung vom 1. Juli 1946 gesagt ist, die Pachtung betreffe 241,5 ha des Gutes B[REDACTED]; denn das entspricht dem in dem ursprünglichen Vertrage angegebenen Umfang von 966 Morgen. Das Berufungsgericht vermißt im übrigen selbst in der Vereinbarung vom 20. Mai 1946 die Festlegung bestimmter Grenzen der Pachtung. Seine Annahme, daß Gegenstand der Pachtung die damals von der Klägerin tatsächlich genutzten Ländereien und Flächen hätten sein sollen, überzeugt nicht, da das Berufungsgericht nicht festgestellt hat, daß die Klägerin damals gerade 60 % der gesamten Grundfläche des Gutes bewirtschaftete. Mit Recht rügt die Revision zudem, daß sich das Oberlandesgericht mit dem Vergleich vom 28. Juni 1947 nicht auseinandergesetzt hat, da nach ihm die Verträge vom 26. September 1945 und 2. Januar 1946 maßgebend sein und die Beziehungen der Parteien abschließend regeln sollen. Die Abmachungen vom

20. Mai 1946 und 1. Juli 1946 sind in ihm nur als Ausführungsvereinbarungen bezeichnet worden, durch die der eigentliche Pachtvertrag nicht berührt werde. Den zeitlich nach dem 20. Mai 1946 liegenden Vereinbarungen der Parteien kann danach für den Inhalt des Pachtvertrages nicht jede Bedeutung abgesprochen werden. Das Berufungsgericht hätte daher bei der Feststellung des Umfangs der Pachtung sich nicht auf die Auslegung des ursprünglichen Vertrages und des Abkommens vom 20. Mai 1946 beschränken dürfen, sondern hätte das Gesamtbild der vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien berücksichtigen müssen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 20. Februar 1953, V. ZR 102/51 IM Nr. 3 zu § 133 (R) BGB). Die Auslegung des Berufungsgerichts beruht danach auf einer nicht erschöpfenden Auswertung der tatsächlich getroffenen Vereinbarungen und bedarf infolgedessen einer erneuten Prüfung durch den Tatrichter.

Das Berufungsgericht hat auch aus dem Verhalten der Parteien gefolgert, daß die Differenzklausel des § 1 Abs. 2 des Vertrages vom 26. September 1945 seit dem 20. Mai 1946 nicht mehr gälte. Hierfür hat es angeführt, daß der Beklagte sich auf diese Vertragsbestimmung erst 7 Jahre nach Abschluß des Pachtvertrages berufen habe, obwohl ihm die Differenz von 149,64 Morgen schon eher hätte auffallen müssen, zumal da aus Anlaß des Pachtschutzverfahrens die gesamten Grundstücke unter Zuziehung beider Parteien mehrere Male eingehend besichtigt worden seien und auch zweimal auf dem Gut selbst verhandelt worden sei. Das Berufungsgericht führt weiter aus: In dem Pachtschutzverfahren wäre der Hinweis des Beklagten wichtig gewesen, daß sich der ursprünglich vereinbarte Pachtzins möglicherweise noch durch eine abweichende Größenfeststellung ändern könne. Der Streit der Par-

teilen sei nämlich weniger um den Pachtzins je Morgen als um die Gesamtsumme gegangen, welche die Klägerin an den Beklagten zu zahlen habe. Dafür spreche auch der Zweck der Verpachtung; denn bei einem Saatgutbetrieb komme es viel weniger auf die Größe der verpachteten Grundstücksflächen an als bei der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, da die Eignung bestimmter einzelner Grundstücke für Sonderkulturen und zahlreiche andere Umstände wichtig seien, die mit den Grundstücken nichts zu tun hätten. Offensichtlich sei es auch dem Beklagten von vornherein mehr auf die Gesamtsumme angekommen, was sich daraus ergebe, daß er sich neben dem Pachtzins von 20 000 RM jährlich noch 10 000 RM als Verzinsung für das Inventar habe zusichern lassen. Auch in dem Pacht-schutzverfahren habe diese Verzinsung eine wesentliche Rolle gespielt, was zur Vorlage besonderer Gutachten und Aufstellungen geführt habe. Dem Senat sei es bei seiner Entscheidung über die Beschwerde in jener Sache vor allem auf die Gesamtsumme angekommen, wenn er auch in seiner Begründung bestimmte Durchschnittsbeträge je Morgen genannt habe. Danach könne der Beklagte nach den Grundsätzen von Treu und Glauben sich selbst dann nicht mehr auf die Differenzklausel berufen, wenn sie nicht schon durch die Zusatzvereinbarung vom 20. Mai 1946 aufgehoben worden wäre.

Die Revision greift diese Ausführungen mit Rügen aus § 242 BGB und § 286 ZPO an. Sie bemängelt, daß das Berufungsgericht nicht angegeben habe, welche Rechtsauffassung seinem verneinenden Standpunkt zugrunde liege, und meint, es käme nur der rechtliche Gesichtspunkt der Verwirkung in Frage, deren Voraussetzungen aber nicht gegeben seien, zumal da der Beklagte die Pachtzinsrückstände nicht angriffsweise, sondern nur zur Abwehr des Rückforderungsanspruchs der Klägerin geltend mache.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Ausführungen des Berufungsgerichts über das sonstige Verhalten der Parteien nicht mit Sicherheit erkennen lassen, unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt das Oberlandesgericht dieses Verhalten gewürdigt hat. Der Satz, mit dem das Berufungsgericht diese Ausführungen einleitet, deutet darauf hin, daß nach seiner Ansicht auch das Verhalten der Parteien nach dem 20. Mai 1946 seine Auffassung bestätigt, die Parteien hätten seit diesem Zeitpunkt die Differenzklausel des § 1 Abs. 2 des Vertrages vom 26. September 1945 als gegenstandslos angesehen. Die Darlegungen des Berufungsgerichts laufen darauf hinaus, daß der Beklagte erst nach 7 Jahren Ansprüche auf Grund dieser Klausel geltend gemacht habe, obwohl er, wenn er sich auf sie berufen wollte, weit früher Anlaß hierzu gehabt habe. Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen indessen eine erschöpfende Würdigung des ganzen Sachverhalts vermissen. Bei dem Hinweis darauf, daß der Beklagte den Anspruch aus § 1 Abs. 2 des ursprünglichen Pachtvertrages 7 Jahre lang nicht geltend gemacht habe, hat das Oberlandesgericht nicht berücksichtigt, daß der Beklagte den Pachtvertrag im Gegensatz zur Klägerin zunächst für nichtig hielt und dieser Streit erst durch den Vergleich vom 28. Juni 1947 beigelegt wurde. In ihm erklärten die Parteien aber gerade, daß die Verträge vom 26. September 1945 und 2. Januar 1946 maßgebend sein und ihre Beziehungen abschließend regeln sollten, ohne daß hinsichtlich des § 1 Abs. 2 des erstgenannten Vertrages eine Einschränkung gemacht wurde, wie es zu erwarten gewesen wäre, wenn die Parteien darüber einig gewesen wären, daß die Differenzklausel künftig nicht mehr gelten solle. Diese Entwicklung der Rechtsbeziehungen der Parteien hätte das Berufungsgericht bei der Würdigung ihres Verhaltens in Betracht ziehen müssen. Solange der Beklagte

die Gültigkeit des Pachtvertrages verneinte, hatte er keinen Anlaß, das Vertragsverhältnis hinsichtlich des Umfangs der verpachteten Fläche einer Nachprüfung zu unterziehen. Das dürfte auch in der Folgezeit bis zur Währungsreform der Fall gewesen sein, da es dem Beklagten, wie das Berufungsgericht glaubt annehmen zu können, weniger auf die Höhe des Pachtzinses je Morgen als auf die von der Klägerin zu zahlende Gesamtsumme von 30 000 RM angekommen sein soll, welche die Klägerin vertragsgemäß entrichtet hat. Auch hinsichtlich des alsbald nach der Währungsreform von der Klägerin eingeleiteten Verfahrens auf Herabsetzung des Pachtzinses läßt die Begründung des angefochtenen Urteils eine hinreichende Würdigung der Sach- und Rechtslage vermissen. In jenem Verfahren handelte es sich u.a. wiederum um die Gültigkeit des Pachtvertrages, da der Beklagte diesen wegen arglistiger Täuschung und Irrtums angefochten hatte und ihn auch nach § 16 Abs. 1 wirksam fristlos gekündigt haben wollte, weil die Pächterin nicht mehr ehrbar sei. Es kann daher bezüglich der Geltendmachung des Anspruchs aus § 1 Abs. 2 kaum etwas anderes gelten als für die Zeit bis zum Vergleichsschluß am 28. Juni 1947. Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf hingewiesen, daß in dem Pachtschutzverfahren der Wert des eisern übernommenen Inventars und dessen Verzinsung eine wesentliche Rolle gespielt haben. Nicht ersichtlich ist aber, ob das Oberlandesgericht bei dieser Würdigung berücksichtigt hat, daß die Pächterin ihren Antrag bereits im Laufe des ersten Rechtszuges darauf beschränkt hat, die 4 %ige Verzinsung des Inventars nicht höher als auf 4 000 DM festzusetzen, und es sich auch in der Beschwerdeinstanz vorwiegend um den Wert des Inventars gehandelt hat, da die

Klägerin auch in ihr lediglich ihren im ersten Rechtszuge eingeschränkten Antrag verfolgt hat. Diese Tatsachen können aber für die Frage, ob gegen den Beklagten etwas daraus hergeleitet werden kann, daß er mit seinem Anspruch auf Zahlung rückständigen Pachtzinses nicht schon damals hervorgetreten ist, sehr wohl von Bedeutung sein, da Gegenstand des Streites die Bewertung des Inventars und nicht die Höhe des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzinses je Hektar der gepachteten Fläche war und infolgedessen auch kein Anlaß bestanden haben dürfte, die in dem Pachtvertrag enthaltene Flächenangabe auf ihre Richtigkeit hin nachzuprüfen und eine sich etwa ergebende Mehrforderung schon damals geltend zu machen. Nicht ersichtlich ist ferner, inwiefern sich in dieser Hinsicht aus den Besichtigungen des Gutes mit dem Sachverständigen Neddenriep etwas zu Ungunsten des Beklagten ergeben soll, da damals nicht der Umfang der Pachtung Gegenstand der Prüfung war und sich die Größe des Pachtobjektes nach dem Gutachten des Sachverständigen Ackermann nur durch umfangreiche und kostspielige Vermessungen feststellen läßt. Das Berufungsgericht hat ferner nicht angegeben, weshalb es für die hier interessierende Frage von Bedeutung sein soll, daß einmal der vollbesetzte Senat und ein anderes Mal der Berichterstatter mit einem landwirtschaftlichen Beisitzer auf dem Gut verhandelt haben; das hätte aber dargelegt werden müssen, da nach den Sitzungsniederschriften in beiden Fällen nicht einmal eine Besichtigung der Ländereien vorgenommen worden ist und der eigentliche Zweck dieser Verhandlungen offenbar darin bestanden hat, den Versuch einer gütlichen Einigung zu unternehmen. Nicht verständlich und nicht begründet ist auch, weshalb dies alles gegen den Beklagten sprechen soll, obwohl es diesem nach den

Darlegungen des Berufungsgerichts damals auf die von der Klägerin zu zahlende Gesamtsumme angekommen sein soll und das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung als Beschwerdegengericht ebenfalls vor allem die Gesamtsumme im Auge gehabt haben will, es zudem nach Ansicht des Oberlandesgerichts bei Saatgutbetrieben überhaupt nicht so sehr auf die Größe der Pachtflächen als auf Umstände anderer Art ankommen soll.

Nach alledem entbehrt die Würdigung des Verhaltens der Parteien und insbesondere des Beklagten einer überzeugenden Begründung und der erschöpfenden Berücksichtigung aller hierfür in Betracht kommenden Gesichtspunkte. Die Begründung trägt danach die Annahme des Berufungsgerichts nicht, auch aus dem Verhalten der Parteien ergebe sich, daß die Differenzklausel nach dem 20. Mai 1946 nicht mehr habe gelten sollen. Soweit das Berufungsgericht etwa angenommen haben sollte, die Geltendmachung des Pachtrückstandes stelle sich als eine unzulässige Rechtsausübung dar, worauf sein Hinweis auf die Grundsätze von Treu und Glauben hindeutet, würde das zuvor Gesagte ebenfalls gelten; denn dieser rechtliche Gesichtspunkt erfordert ebenfalls eine erschöpfende Berücksichtigung der ganzen Sach- und Rechtslage, an der es hier fehlt. Es bedarf danach in jedem Falle ihrer erneuten Prüfung durch den Tatrichter, der sich vor allem auch mit der Behauptung der Klägerin wird auseinanderzusetzen müssen, daß es den Parteien und insbesondere dem Beklagten schon bei Abschluß des Vertrages vom 26. September 1945 allein auf die zu zahlende Gesamtsumme angekommen ist und die in ihm enthaltene Flächenangabe ebenso wie die Verzinsung des Inventars lediglich nach dieser Gesamtsumme abgestimmt worden sind, um Beanstandungen des Vertrages bei

der nachzusuchenden Genehmigung zu vermeiden, ob mit anderen Worten der Flächenangabe in dem Pachtvertrag vom 26. September 1945 nur eine fiktive Bedeutung zukommt, wie das Landgericht angenommen hat. In diesem Falle könnte der Entscheidung des Berufungsgerichts als Beschwerdegericht in dem vorausgegangenen Pachtschutzverfahren eine ganz besondere Bedeutung zukommen, da es diesem damals ebenso wie dem Beklagten vor allem auf die zu entrichtende Gesamtsumme angekommen sein soll, der Umfang des Pachtobjekts danach möglicherweise bei der Abänderung des Pachtzinses, die nach § 8 Abs. 1 der zu jener Zeit noch geltenden Reichspachtschutzordnung unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt gilt, keine entscheidende Rolle gespielt hat und der festgesetzte Pachtzins dementsprechend als das angemessene Entgelt für die Überlassung des Pachtobjektes ohne Rücksicht auf seinen genauen Umfang gedacht war.

2. Von den zur Aufrechnung gestellten Ansprüchen aus laufender Rechnung, die der Beklagte auf 8 583,09 DM beziffert, hat die Klägerin eine Summe von 3 287,41 DM anerkannt und sie von dem zuviel gezahlten Pachtzins abgesetzt. Im übrigen hat sie gegen die Saldofeststellung des Beklagten Einwendungen erhoben und diese auch begründet. Zu ihnen hat der Beklagte im ersten Rechtszuge nicht Stellung genommen. Das Landgericht hat aus diesem Verhalten geschlossen, daß der Beklagte insoweit seine Ansprüche nicht mehr aufrechterhalten wolle, weil anderenfalls hätte erwartet werden können, daß er sich mit den Einwendungen der Klägerin auseinandergesetzt hätte. Mit dieser Begründung hat das Landgericht diese vom Beklagten zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung insoweit als unbegründet angesehen. Das Berufungsgericht ist hinsichtlich der Saldofeststellung diesen

Ausführungen des Landgerichts in vollem Umfang beigetreten, weil der Beklagte in der Berufungsinstanz Neues hierzu nicht vorgebracht habe.

Die Revision rügt Verletzung der §§ 139, 286 ZPO. Sie bemängelt, daß das Oberlandesgericht mit dem Landgericht angenommen hat, der Beklagte wolle seine Ansprüche aus laufender Rechnung, soweit die Klägerin sie nicht anerkannt habe, nicht aufrechterhalten, obwohl dieser sich in der Berufungsbegründung dagegen gewandt habe, daß das Landgericht über diese zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung ohne Beweisaufnahme entschieden habe. Diese Rüge hat der Beklagte in der Berufungsbegründung in der Tat erhoben. Damit hat er aber unzweideutig zum Ausdruck gebracht, daß er an dieser Forderung festhalte und sie weiterhin zur Aufrechnung stelle. Mit Recht macht daher die Revision geltend, das Berufungsgericht hätte über diese Gegenforderung sachlich entscheiden und, wenn es eine Stellungnahme des Beklagten zu dem substantiierten Bestreiten der Klägerin für erforderlich gehalten habe, gemäß § 139 ZPO auf eine Gegenäußerung hinwirken und im anderen Falle die etwa erforderlichen Beweise erheben müssen. Die Tatsache, daß das Oberlandesgericht sich hinsichtlich dieser Gegenforderung der Begründung des Landgerichts angeschlossen hat, ohne auf die Rüge des Beklagten in irgendeiner Weise einzugehen, läßt auf ein Übersehen seines Vorbringens schließen, zu dem beigetragen haben mag, daß der Beklagte es damals unterlassen hat, zu den Einwendungen der Klägerin gegen die einzelnen Ansprüche Stellung zu nehmen, wie es jetzt in der Revisionsinstanz geschehen ist, wobei der Beklagte jedoch erklärt hat, der Vereinfachung halber auf die weitere Verfolgung bestimmter Ansprüche, die sich insgesamt auf 7664,76 DM belaufen, verzichten zu

wollen, so daß jetzt nur noch Gegenforderungen im Betrage von 918,33 DM zur Aufrechnung gestellt werden. Wenn dadurch auch das Versehen des Berufungsgerichts zu erklären ist, so bleibt doch bestehen, daß dieses auf ein erhebliches Vorbringen des Beklagten nicht eingegangen ist, welches das Oberlandesgericht zu einer sachlichen Entscheidung über die einzelnen Ansprüche nötigte und möglicherweise eine weitere Aufklärung des Sachverhalts erforderte. Das Verfahren des Berufungsgerichts leidet danach an einem wesentlichen Mangel, der zu seiner Aufhebung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht zur sachlichen Prüfung und Entscheidung über die einzelnen Ansprüche nötigte.

3. Das Berufungsgericht hat sich ferner auf den Standpunkt gestellt, daß dem Beklagten zur Zeit auch keine Gegenansprüche auf Schadensersatz wegen mangelhafter Unterhaltung des Stallgebäudes zustehen, weil er etwaige Ansprüche wegen Verschlechterung der Pachtsache erst bei Beendigung des Pachtverhältnisses geltend machen könne. Es hat weiter angenommen, daß dem Verpächter zwar nach § 536 BGB in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Erhaltung der pachtweise überlassenen Gebäude in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zustehen, daß aber nach § 12 Abs. 7 Satz 1 und 2 des Vertrages vom 26. September 1945 alljährlich bei einer Hofbesichtigung festzustellen sei, welche Bauarbeiten dazu erforderlich seien und wer die dadurch entstehenden Kosten zu tragen habe. Das Oberlandesgericht hat darauf hingewiesen, daß nach § 12 Abs. 7 Satz 3 des Vertrages ein von dem Präsidenten der Landwirtschaftskammer zu ernennender Schiedsgutachter zu entscheiden habe, wenn die Parteien sich

hierüber nicht einigen könnten, und weiter erwogen, daß unstreitig schon seit Jahren keine Hofbesichtigung stattgefunden habe und auch eine Einigung der Parteien über die notwendigen Bauarbeiten nicht erzielt worden sei. Aus alledem hat das Berufungsgericht gefolgert, daß der Beklagte Ansprüche gegen die Klägerin wegen Vernachlässigung des Stallgebäudes erst geltend machen könne, wenn sie durch das vertraglich vorgesehene Schiedsgutachten festgestellt seien, dessen Erstattung der Beklagte veranlasser müsse, weil er Rechte aus der Vernachlässigung herleiten wolle.

Die Revision wendet sich auch gegen diese Rechtsausführungen des Berufungsgerichts und meint, § 558 BGB regle lediglich den Beginn der Verjährung, besage aber nichts über die Fälligkeit des Anspruchs und hindere nicht, daß, wenn der Verpächter dem Pächter die Erfüllung der Pflichten aus § 582 BGB abnehme, ersterem aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung ein sofort fälliger Anspruch auf Erstattung der aufgewendeten Kosten erwachse. Die Revision wendet sich weiter gegen die Auslegung des § 12 des Vertrages durch das Oberlandesgericht, der nicht auf die Regelung aller Schadensersatzansprüche durch den Schiedsgutachter abziele, sondern nur eine Stelle habe schaffen wollen, die schnell über die Frage der notwendigen Bauarbeiten entscheiden könne. Die Revision ist der Ansicht, daß § 12 ein Normalvertrag nach dem Einheitsmuster des ehemaligen Reichsnährstandes und als solcher als typische Vertragsbedingung auch der Auslegung in der Revisionsinstanz zugänglich sei. Sie weist ferner darauf hin, daß der Zustand des Stallgebäudes bereits in einem Beweissicherungsverfahren (Akten 3 H 40/53 des Amtsgerichts

Hankensbüttel) festgestellt worden sei und die danach notwendigen Bauarbeiten bereits ausgeführt seien, so daß es einer Entscheidung nach § 12 Abs. 7 des Vertrages nicht mehr bedürfe und die Klägerin gegen Treu und Glauben verstoße, wenn sie sich jetzt bezüglich der längst beseitigten und durch eine Hofbesichtigung gar nicht mehr feststellbaren Schäden auf die Notwendigkeit einer solchen berufe, deren Zwecklosigkeit von vornherein feststehe. Die Revision meint schließlich, dem Beklagten würde, wenn man dem Berufungsgericht folgen wolle, jedenfalls ein Anspruch auf Erhaltung des Pachtgegenstandes zustehen, der ihm mindestens ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB gebe, so daß die Klägerin die Klageansprüche zur Zeit nicht geltend machen könne.

Diesen Rügen war der Erfolg nicht zu versagen.

Ob die Ansicht der Revision zutrifft, es handle sich bei § 12 des Vertrages um eine typische Vertragsbedingung, die der uneingeschränkten Auslegung durch das Revisionsgericht zugänglich sei, kann dahingestellt bleiben, da die Angriffe der Revision gegen die Auslegung des § 12 des Vertrages durch das Berufungsgericht auch dann beachtlich sind, wenn diesem nicht der Charakter einer typischen Vertragsbedingung zukommen sollte. Das Oberlandesgericht hat die Bestimmungen dieses Paragraphen auf den Ersatzanspruch des Beklagten angewendet, hat also angenommen, daß es sich um einen Streitfall handelt, der unter diese Vertragsbestimmung fällt. Damit ist es dieser nicht gerecht geworden. In § 12 Abs. 1 und 2 sind die Unterhaltungs- und Ausbesserungspflichten des Pächters festgelegt. Nach § 12 Abs. 7 Satz 1 und 2 sollen jährlich bei einer Hofbesichtigung die

notwendigen Bauarbeiten festgestellt und ferner festgelegt werden, welche Vertragspartei deren Kosten zu tragen hat. Es soll also im Wege einer Hofbesichtigung ermittelt werden, welche Bauarbeiten im Rahmen der laufenden Unterhaltung der gepachteten Bauten und Anlagen und der gewöhnlichen Ausbesserungen zur Zeit notwendig erscheinen. Im vorliegenden Falle handelt es sich um Ansprüche, die auf Grund von Ausbesserungsarbeiten erhoben werden, die in der Vergangenheit vorgenommen worden sind und deren Notwendigkeit, wie die Revision zutreffend geltend macht, jetzt durch eine Hofbesichtigung nicht mehr festgestellt werden kann, da die damals vorhandenen Schäden beseitigt sind und, wie dem Antrag des Beklagten auf Beweissicherung sowie dem Gutachten des Sachverständigen zu entnehmen ist, auf Anordnung der Bauaufsichtsbehörde aus baupolizeilichen Gründen von dem Verrächter alsbald beseitigt werden mußten. Nach dem Gutachten des Sachverständigen waren an den Konstruktionshölzern des Daches und der Decke so schwerwiegende Schäden eingetreten, daß durch eine Verfügung der Baupolizei der Stallbodenraum gesperrt und eine gründliche Instandsetzung der schadhaften Teile gefordert werden mußte. Es handelte sich danach nicht um die laufende Unterhaltung der gepachteten Bauten und um gewöhnliche Ausbesserungen, wie sie der Pächter nach § 12 Abs. 1 des Vertrages auf seine Kosten vorzunehmen hat, sondern um außergewöhnliche bauliche Maßnahmen, die wegen entstandener schwerer Schäden notwendig geworden waren, wobei es keinen Unterschied macht, ob und inwieweit diese durch die Auswirkungen des Krieges oder durch ein schuldhaftes Verhalten der Pächterin verursacht worden sind. Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß auch bei diesem Sach-

verhält § 12 Abs. 7 des Vertrages anzuwenden sei, ist nicht haltbar. Dort ist zwar in Satz 2 von "notwendigen Bauarbeiten" die Rede, doch ist dabei durch einen Hinweis auf die Absätze 1 bis 5 zum Ausdruck gebracht, daß darunter die laufende Unterhaltung der Bauten und Anlagen und die gewöhnlichen Ausbesserungen zu verstehen sind. Es ist danach denkgesetzlich nicht möglich, den Bestimmungen des § 12 Abs. 7 auch solche notwendigen Bauarbeiten zu unterwerfen, die über den Rahmen der laufenden Unterhaltung und gewöhnlichen Ausbesserungen weit hinausgehen, wie es hier nach dem Gutachten des Sachverständigen im Beweissicherungsverfahren der Fall gewesen ist. Dies ergibt sich auch daraus, daß der Beklagte die Kosten der ausgeführten Arbeiten unter Angabe der einzelnen Zahlungen und ihrer Empfänger sowie unter Beweisantritt auf 52 014,26 DM beziffert hat. Indem das Berufungsgericht auch auf diese Bauarbeiten die Vorschriften des § 12 des Vertrages angewendet hat, hat es diesen Vertragsbestimmungen eine Auslegung gegeben, die mit ihrem Wortlaut schlechterdings nicht zu vereinbaren ist. Die Begründung, mit der das Berufungsgericht einen gegenwärtigen Anspruch des Beklagten auf Erstattung der ihm durch diese Reparaturarbeiten erwachsenen und angeblich von der Klägerin verschuldeten Kosten verneint hat, beruht danach auf einer Auslegung des § 12 des Vertrages, die nach seinem Wortlaut und Sinn nicht möglich ist und die Entscheidung infolgedessen nicht zu tragen vermag. Ist aber § 12 Abs. 7 hier nicht anwendbar, so kann dahingestellt bleiben, ob, wie das Oberlandesgericht annimmt, dann, wenn eine Einigung nicht zustande kommt, ein Anspruch nur geltend gemacht werden kann, wenn die Entscheidung eines Schiedsgutachters vorliegt, oder ob es in das Belieben der Vertragsparteien gestellt ist, entweder die Ernennung eines solchen zu beantragen oder ihre Rechte in anderer Weise gel-

tend zu machen. Stehen aber die Vorschriften des § 12 des Vertrages der Geltendmachung des Ersatzanspruches nicht entgegen, so bedarf es einer sachlichen Prüfung dieser Forderung, die, da die Klägerin sie bestreitet, Feststellungen in tatsächlicher Hinsicht nötig macht. Infolgedessen ist eine erneute Prüfung auch dieses Streitpunktes durch den Tatrichter erforderlich.

4. Nach alledem trägt die Begründung des Berufungsgerichts seine Entscheidung über die zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen nicht, sind vielmehr in allen Fällen weitere tatsächliche Feststellungen nötig. Das angefochtene Urteil mußte daher aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Hückinghaus

Rothe

Dr. Augustin