

050

47

V_ZR_143/54

Verkündet am 27. Juni 1956
Hoffmeister, Justizange-
stellter als Urkundsbeam-
ter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Martin von C [REDACTED], früher in B [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED]
bei M [REDACTED], jetzt wohnhaft: [REDACTED] th HE S [REDACTED] WN US,

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. das Land Nordrhein-Westfalen,
2. die Bundesrepublik Deutschland,
beide vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten
in Köln,

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1956 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus, Dr. Oechßler, Dr. Großmann
und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Köln vom 22.
Juni 1954 wird auf Kosten des Beklagten zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der am 19. Juni 1925 geborene Beklagte war Eigentümer des Gutes P [REDACTED] bei B [REDACTED]. Dieses Gut war seit 1927 - schon vom Vater des Beklagten - an einen Landwirt W [REDACTED] verpachtet. Am 25. Januar 1951 verkaufte der Beklagte, der damals Rechtswissenschaft in B [REDACTED] studierte, einen Teil dieses Gutes an die Vereinigten Staaten von Amerika, die auf diesem Gelände Siedlungsbauten errichteten. Als Kaufpreis soll nach Darstellung des Beklagten ein Betrag von 3 368 167,80 DM errechnet sein.

Am 8. Februar 1951 wurde vor dem Notar Dr. M [REDACTED] in B [REDACTED] eine Urkunde folgenden Inhalts errichtet:

"UR.-Nr. 2 8 7 für 1 9 5 1

Verhandelt zu B [REDACTED], am 8. Februar 1951.

Vor dem unterzeichneten

Doktor juris Albert M [REDACTED]

Notar in der Bundeshauptstadt B o n n am Rhein;
erschieden:

A.) als Verpächter:

Herr Martin von C [REDACTED], Student der Rechte, in B [REDACTED], W [REDACTED]allee [REDACTED],

B.) als Pächter:

Herr Peter W [REDACTED], Landwirt, in B [REDACTED],
P [REDACTED],

- dem Notar von Person bekannt -.

Sie erklärten:

Der Pächter erklärt sich bereit, auf alle Rechte aus dem Pachtvertrag über den Grundbesitz des Verpächters

- 3 -

in B [REDACTED] (Vertrag vom 3. Januar 1927 mit
Abänderung und Ergänzung vom 2. Juli 1949) zu ver-
zichten

Z u g u m Z u g g e g e n

- 1) Verschaffung lastenfreien Eigentums an einem nicht
unter 200 Morgen großen Hofgute mit Wohnhaus, das
an Güte (Bodengüte und Hausbeschaffenheit) dem jetzt
gepachteten Gute gleichwertig ist,
- 2) Ersatz der ihm im Zusammenhang mit der Verlegung
seines jetzigen Betriebes auf den neuen Hof ent-
stehenden Auslagen, die auf den festen Betrag von
50 000 DM - fünfzigtausend Deutsche Mark - pauscha-
liert sind,
- 3) Freistellung von allen Steuern und Abgaben, die mit
dem Erwerb des Hofes als Abfindung für seine Ver-
tragsrechte verbunden sind.

Das zu beschaffende Hofgut (zu 1) wird durch den land-
wirtschaftlichen Sachverständigen, Herrn Landwirtschafts-
rat Josef Z i m m e r in B [REDACTED], W [REDACTED] weg, ausgesucht.
Beide Parteien unterwerfen sich der von ihm getroffenen
Wahl. Der Kauf des Hofes hat innerhalb vier Wochen zu
erfolgen.

Die Zahlung des Pauschbetrages von 50 000 DM wird fäl-
lig bei Beginn der Räumung des Pachtgutes in G [REDACTED].
Der Pauschbetrag kann von dem Verpächter um 1/4 der Jah-
respacht für das laufende Wirtschaftsjahr gekürzt werden.
Diesen Betrag bekennet der Pächter dem Verpächter noch
zu verschulden.



Weitere Ansprüche können die Vertragsparteien nicht gegeneinander erheben.

Die mit dieser Urkunde verbundenen Kosten trägt der Verpächter. Die Parteien bitten den Geschäftswert mit 150 bis 160 000 DM anzunehmen.

Sie versichern, daß dieses Rechtsgeschäft nicht der Sperre und Beaufsichtigung durch die Militärregierung (Gesetz Nr 52/53/59 u.a.) unterliegt.

D i e s e U r k u n d e

ist den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben worden:

gez.: M.v. C [REDACTED]

Peter W [REDACTED]

Dr. M [REDACTED],

Am 3. März 1951 will der Beklagte seinen Kaufvertrag mit den Vereinigten Staaten angefochten haben. Am 6. März 1951 hat W [REDACTED] das Gut T [REDACTED] bei K [REDACTED] gekauft. Er ist um die gleiche Zeit auf dieses Gut gezogen und hat das Pachtgut geräumt. Der Kaufpreis für das Ersatzgut (= 290 000 DM) und die 50 000 DM, die W [REDACTED] nach Nr 2 der Urkunde vom 8. Februar 1951 als Pauschalbetrag für die Betriebsverlegung haben wollte, sind aus einer Anzahlung von 500 000 DM, die ein Mister L [REDACTED] dem Notar Dr. St [REDACTED] übergeben hat, von diesem auf Anweisung L [REDACTED] bezahlt worden. Der Beklagte will diese Zahlungen nicht veranlaßt haben. Er hat den Restbetrag der Anzahlung von 500 000 DM, aus der vom Notar noch weitere Unkosten gedeckt sind, erhalten.

Am 13. April 1951 hat der Bevollmächtigte des Beklagten, ein Rechtsanwalt Dr. S [REDACTED], an den Anwalt des Pächters W [REDACTED] Folgendes geschrieben:

In der Angelegenheit von C [REDACTED] / W [REDACTED] teile ich namens und im Auftrage des Herrn M [REDACTED] von C [REDACTED] mit, daß dieser die Räumung der auf dem früheren Pachtgrundstück noch befindlichen Arbeiter in den Werkwohnungen durch Herrn W [REDACTED] verlängert. Herr v. C [REDACTED] steht auf dem Standpunkt, daß nach den vertraglichen Vereinbarungen Herr W [REDACTED] verpflichtet war, das Grundstück frei zu übergeben. Bei den in den Werkwohnungen verbliebenen Arbeitern handelt es sich um Arbeitnehmer des Herrn W [REDACTED], für die Herr v. C [REDACTED] nicht aufzukommen hat, für deren Fortschaffung er auch ebensowenig zu sorgen hat, wie für die etwaige Gestellung von Ersatzraum.

Gemäß Vertrag vom 8.2.1951 hat sich Herr v. C [REDACTED] zur Freistellung von allen Steuern und Abgaben, die mit dem Erwerb des Hofes als Abfindung für die Vertragsrechte verbunden sind, verpflichtet. Er wird diese Freistellung erst vornehmen, wenn Herr W [REDACTED] für den Fortzug der Leute gesorgt und das Grundstück frei übergeben hat."

Auf ein Schreiben vom 27. Dezember 1951 des Rechtsanwalts Dr. O [REDACTED] mit einer Aufforderung, W [REDACTED] von allen mit dem Erwerb des Ersatzgutes T [REDACTED] entstehenden Steuerverpflichtungen freizustellen, hat der Beklagte am 10. Januar 1952 persönlich Folgendes geantwortet:

"Ihr Schreiben v. Dez. 51: Bitte raten Sie Ihrem Mandanten seine Verpflichtungen mir gegenüber aus unserem letzten Vertrag bzgl. seiner 5 Angestellten Familien zu erfüllen. Ich habe für ihn dazu eine Baracke zu etwa DM 22 000.- und Keller zu etwa 1 000.- DM aufstellen lassen,

Die Pacht des betr. Grundstücks beträgt DM 80.-. Erstere geht natürlich, falls er erfüllt, in sein Eigentum über. Für Posten 2 und 3 können Sie eine andere Lösung finden."

Weber hat seinen aus der Urkunde vom 8. Februar 1951 Nr 3 hergeleiteten Anspruch auf Freistellung von allen Steuern und Abgaben, die mit dem Erwerb des Hofes als Abfindung für seine Vertragsrechte verbunden sind, an die Kläger abgetreten.

Diese behaupten, nachdem zunächst höhere Beträge genannt und auch im Prozeß gefordert waren, es wären insgesamt an Steuern und Abgaben 258 527,55 DM entstanden, davon 205 367 DM Einkommensteuer, 15 216 DM Notopfer Berlin, 18 434,70 DM Umsatzsteuer und 19 509,85 DM katholische Kirchensteuer.

Der Beklagte hat den Anspruch nach Grund und Betrag bestritten. Er hat insbesondere geltend gemacht, er selbst habe in der Urkunde vom 8. Februar 1951 keine Verpflichtung übernommen. Verpflichtet habe sich nur sein Pächter W [REDACTED] zur Räumung unter den angegebenen Bedingungen. Voraussetzung sei aber gewesen, daß er (der Beklagte) W [REDACTED] zur Räumung auffordere. Das habe er absichtlich nicht getan, weil er seinen Vertrag mit den Amerikanern angefochten habe und run-

mehr an der Räumung nicht mehr interessiert gewesen sei

Das Landgericht hat den Klaganspruch - außer der Hauptsumme von zuletzt noch 258 527,60 DM sind 2 % Säumniszuschlag für den ersten Monat (10. März bis 9. April 1952) und 1 % Säumniszuschlag für jeden angefangenen weiteren Monat für die Zeit ab 10. April 1952 gefordert - dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Die Berufung des Beklagten, mit der er u.a. auch neu Nichtigkeit der Vereinbarung vom 8. Februar 1951 wegen Verstoßes gegen § 138 Abs 1 und 2 BGB geltend macht und vorsorglich mit einer auf 22 000 DM bezifferten Gegenforderung aufgerechnet hat, war erfolglos.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte Aufhebung des Berufungsurteils, Änderung des landgerichtlichen Urteils und Abweisung der Klage.

Die Kläger erbitten Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A.

Soweit das Berufungsgericht (auf S 6) ausgeführt hat, die vom Beklagten erklärte Anfechtung seines mit den vereinigten Staaten von Amerika abgeschlossenen Kaufvertrages berühre die rechtliche Wirksamkeit der mit dem Pächter getroffenen Vereinbarung vom 8. Februar 1951 nicht, wird seine Auffassung von der Revision ausdrücklich nicht angefochten und lassen seine Ausführungen auch einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

B.

I. Daß der Beklagte die streitige Verpflichtung übernommen habe, den Gutsbesitzer (früheren Pächter) W. von allen Steuern und Abgaben freizustellen, die mit dem Erwerb des Ersatzgutes T. bei K. verbunden sind, entnimmt das Berufungsgericht unmittelbar aus der Urkunde vom 8. Februar 1951. Es führt dazu aus: In der Urkunde sei zwar nicht die bei gegenseitigen Verträgen übliche Verpflichtungsform gewählt worden, doch sei das ohne Bedeutung, weil sich aus dem gesamten Inhalt der Urkunde der Wille der Parteien ergebe, eine gegenseitige Verpflichtung einzugehen. Der Urkunde sei zu entnehmen, daß nicht nur W., sondern auch der Beklagte selbst Erklärungen abgegeben habe. Es weist in diesem Zusammenhang daraufhin, daß nach der Urkunde: "Sie (= der Beklagte und W. erklärten ...,", daß in der Urkunde von "beiden Parteien" die Rede gewesen sei und daß es u.a. heiße: "Weitere Ansprüche können die Vertragsparteien nicht gegeneinander erheben". Schließlich sei noch die Schlußerklärung zu beachten: "Diese Urkunde ist den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann eigenhändig unterschrieben worden. gez. M.v. C., Peter W., Dr. M."

Das Berufungsgericht fährt fort, die Verpflichtung des Beklagten ergebe sich aber nicht nur aus dem Wortlaut der genannten Urkunde, sondern auch aus seinem Verhalten nach diesem Vertragsabschluß. Es verweist dabei auf die Schreiben des Prozeßbevollmächtigten des Beklagten, des Rechtsanwalts Dr. S., vom 13. April 1951 und auf sein persönliches Schreiben vom 10. Januar 1952. Mit beiden Schreiben habe der Beklagte, so führt das Berufungsgericht aus, Erfüllung des Vertrags vom 8. Februar 1951 verlangt. Von

dem erstgenannten Schreiben hält es insbesondere die abschließenden Sätze: "Gemäß Vertrag vom 8. Februar 1951 hat sich Herr von C. verpflichtet" und "er wird diese Freistellung erst vornehmen, wenn ..." für bedeutungsvoll. Mit dem im persönlichen Schreiben des Beklagten vom 10. Januar 1952 erwähnten "letzten Vertrag" könne, so stellt es fest, nur die notarielle Vereinbarung vom 8. Februar 1951 gemeint sein, wie schon das Landgericht richtig angenommen habe. Dieses habe auch schon mit eingehender Begründung die Ansicht des Beklagten, für ihn sei der Freistellungsanspruch des W. nicht verbindlich geworden, weil es erst einer durch ihn (Beklagten) auszusprechenden Räumungsaufforderung an W. bedurft habe, als nicht zutreffend bezeichnet. Selbst wenn man aber dem Beklagten darin folge, daß das Pachtabwicklungsverfahren durch eine von ihm ausgehende Räumungsaufforderung in Gang gesetzt werden sollen, so sei eine solche Aufforderung zwanglos aus dem Schreiben des Rechtsanwalts Dr. S. vom 13. April 1951 zu entnehmen, in dem es heiße, daß der Beklagte auch die Räumung der auf dem früheren Pachtgrundstück noch befindlichen Arbeiter in den Werkwohnungen durch den Pächter W. verlange. Die Behauptung des Beklagten, dieses Schreiben habe nur Streitfragen beseitigen sollen, die möglicherweise im Pachtabwicklungsverfahren hätten entstehen können, werde - so führt das Berufungsgericht aus - durch den Wortlaut dieses Schreibens sowie durch die Tatsache widerlegt, daß W. das Gut schon Anfang März 1951 geräumt gehabt habe.

II. Zur Frage der Nichtigkeit der Vereinbarung vom 8. Februar 1951 nach § 138 BGB führt das Berufungsgericht aus:

Die hier allein in Betracht kommende bewußte Ausbeutung der Unerfahrenheit des Beklagten zur Erlangung eines übermäßigen Vermögensvorteils im Sinne des § 138 Abs 2 BGB sei nicht gegeben. Zunächst sei es sehr zweifelhaft, ob überhaupt ein auffallendes Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung vorliege. Die Frage, ob die vertragliche Verpflichtung des Beklagten, dem Pächter W. ein lastenfreies Gut von 200 Morgen zu beschaffen, eine Umzugskostenentschädigung von 50 000 DM zu zahlen und W. von allen Steuern und Abgaben, die mit dem Erwerb eines Ersatzgutes verbunden seien, freizustellen, gegenüber der Verpflichtung des W., auf alle Rechte aus dem Pachtvertrag zu verzichten, in einem auffallenden Mißverhältnis stehe, könne erst dann einwandfrei beantwortet werden, wenn genaue Angaben der Parteien über die Dauer des Pachtverhältnisses, die Höhe der Pacht, den Verdienst des Pächters, sowie die Höhe der von den Vereinigten Staaten an den Beklagten gezahlten Pächterabfindung vorlägen. Es bedürfe jedoch dieser Ermittlungen nicht, weil es jedenfalls an der weiteren Voraussetzung für die Nichtigkeit des Vertrages vom 8. Februar 1951 aus § 138 Abs 2 BGB, der Ausbeutung der Unerfahrenheit des Beklagten, fehle. Selbst wenn der Beklagte in Grundstücksgeschäften als unerfahren angesehen werden müsse, so sei zu beachten, daß er bei den entscheidenden Verhandlungen am 8. Februar 1951 durch den in Grundstücksgeschäften sachverständigen und in Rechtsdingen erfahrenen Oberregierungsrat Dr. Schönkess beraten gewesen sei. Die Kenntnisse und Erfahrungen seines Rechtsberaters müsse sich der Beklagte aber als seine eigenen anrechnen lassen.

Schließlich liege auch kein Verstoß gegen § 138 Abs 1 BGB vor. Ein solcher setze notwendigerweise voraus, daß

außer dem Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung eine solche Gesinnung des die übermäßigen Vorteile beanspruchenden Vertragsteils festgestellt werde, daß das Rechtsgeschäft nach Inhalt, Beweggrund und Zweck gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstoße. Eine derartige Gesinnung des Pächters W. sei aber nicht ersichtlich und könne auch aus den gesamten Umständen nicht gefolgert werden. Sein Bestreben sei es lediglich gewesen, für sich und seine zahlreiche Familie eine neue Existenz zu schaffen, nachdem diese durch die Aufgabe des Pachtgutes gefährdet gewesen sei. Daß er hierbei die bestehende günstige Konjunktur ausgenutzt habe, stelle allein noch keinen Verstoß gegen die guten Sitten dar. Denn auf der anderen Seite müsse berücksichtigt werden, daß der Beklagte selbst auch die in den letzten Jahren für landwirtschaftliche Grundstücke in Bonn und Umgebung entstandene Konjunktur auf dem Grundstücksmarkt ausgenutzt habe, um einen großen Teil seines bisherigen Ackerlandes mit großem Gewinn als Bauland zu verkaufen. Diesen Gewinn verdanke er nicht zuletzt seinem Pächter W., der, obwohl er schon seit Jahrzehnten das Grundstück des Beklagten in Pachtbesitz gehabt habe, auf seine Rechte aus einem langjährigen Pachtvertrag verzichtet habe.

III. Abschließend hat das Berufungsgericht noch dargelegt, einer Entscheidung darüber, ob alle von den Klägern geltend gemachten Steueransprüche dem Grunde nach gerechtfertigt seien, bedürfe es nicht, da das Landgericht in dem angefochtenen Urteil nur festgestellt habe, daß der Beklagte verpflichtet sei, alle Steuern und Abgaben zu bezahlen, die mit dem Erwerb des Ersatzgutes T. durch W. verbunden seien; es brauche auch nicht geprüft zu werden, ob die vom Beklagten zur Aufrechnung gestellten An-

sprüche gerechtfertigt seien, weil die Klagansprüche un-
streitig die Gegenforderung des Beklagten bei weitem über-
stiegen.

C.

Die Revision rügt allgemein Verletzung der Vorschrif-
ten der §§ 125 - 127, 133, 138, 145 - 157 BGB, sowie der
§§ 139, 286 ZPO und schließlich "Verstoß gegen Denkgesetze."

I. Zur Frage, ob der Beklagte in der Urkunde vom 8. Fe-
bruar 1951 überhaupt eine Verpflichtung übernommen hat, hat
die Revision folgendes vorgebracht:

1. Sie meint, das Berufungsgericht habe den Wort-
laut der notariellen Urkunde willkürlich im Sinne einer
beiderseitigen Verpflichtung ausgelegt, indem es auf
Äußerlichkeiten wie z.B. die Einleitungs- und die Schluß-
formel abgestellt habe; es widerspräche aber "den Denkge-
setzen", aus derartigen Formalitäten auf die Übernahme
einer in der Urkunde selbst nicht ausdrücklich erklärten
Verpflichtung Schlüsse zu ziehen. Dem kann nicht beige-
treten werden.

Die Miterwähnung des Verpächters im Eingang und am
Schluß der Urkunde können zwar etwas rein Formelles sein.
Daß aber aus der Genehmigung und der Mitunterzeichnung
der Urkunde durch den Verpächter, wie die Revision meint,
"logischerweise nichts anderes" als die Kenntnissnahme von
der Erklärung des Pächters W. [REDACTED] durch den Verpächter (Be-
klagten) und die Übernahme der Verpflichtung zur Tragung
der Beurkundungskosten entnommen werden "können", ist nicht

richtig. Im übrigen hat das Berufungsgericht auch den Gesamtinhalt der Urkunde gewürdigt. Wenn es dabei die Worte: "Weitere Ansprüche können die Vertragsparteien nicht gegeneinander erheben" bei seiner Auslegung der Urkunde dahin gewertet hat, es ergebe sich auch daraus, daß der Beklagte unmittelbar Verpflichtungen übernommen habe, so ist das nicht rechtsirrig und eine Auslegung eines Individualvertrages, die jedenfalls nicht unmöglich und mit dem Wortlaut nicht unvereinbar ist.

Der Revision ist zuzugeben, daß eine Fassung der Urkunde dahin: "Der Verpächter verpflichtet sich, zur Beschaffung des Ersatzgutes innerhalb vier Wochen usw." klarer gewesen wäre. Es ist aber nicht unmöglich einer in Gegenwart des Verpächters abgegebenen und ersichtlich von ihm angenommenen Erklärung des Pächters, er sei bereit auf alle Rechte aus dem Pachtvertrag zu verzichten, Zug um Zug gegen Verschaffung des lastenfreien Eigentums an einem Ersatzgut usw., eine entsprechende Verpflichtung des Verpächters zu entnehmen, diese Leistungen zu erbringen, wenn der Pächter räumt und damit auf seine Rechte verzichtet.

2. Auch die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobenen Verfahrensrügen schlagen nicht durch.

a) Es ist richtig, daß die Kläger in ihrem Schriftsatz vom 22. Mai 1954 S 2 und 3 (GA Bl 155, 156) behauptet und unter Beweis gestellt hatten, "die der Klage zu Grunde liegenden Verpflichtungen wären zunächst mündlich vereinbart" gewesen, ehe die Urkunde vom 8. Februar 1951 darüber aufgenommen sei, und daß der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 12. Mai 1954 S 2, 3 (GA Bl 149, 150) das bestritten und erklärt hat, für alle Änderungen des Pachtvertrages sei Schrift-

vereinbart gewesen. Er hat sich auch zum Beweis für die Richtigkeit seiner Behauptung auf den Pächter W. als Zeugen berufen. Der Verstoß gegen § 286 ZPO, den die Revision in der Nichterhebung dieses Beweises erblicken möchte, liegt aber nicht vor.

Darauf, ob der Aufnahme des notariellen Protokolls vom 8. Februar 1951 schon eine mündliche Vereinbarung vorangegangen war, kam es nicht an, weil das Berufungsgericht die Übernahme der behaupteten Verpflichtung dieser notariellen Verhandlung entnommen hat. Vom Beklagten war der Pächter W. in diesem Zusammenhang nur dafür benannt, daß schon zwischen seinem Vater und W. Schriftform für alle Änderungen des Pachtvertrages vereinbart gewesen sei, daß diese Vereinbarung auch zwischen ihm und W. gegolten habe und daß sie bei Beginn der Verhandlungen über die Auflösung des Pachtvertrages ausdrücklich bestätigt worden sei. Die vereinbarte Schriftform wird aber durch die hier vorgenommene notarielle Beurkundung ersetzt (§ 126 Abs 3 BGB).

b) Die Revision verweist weiter auf S 1 und 2 des vom Beklagten im ersten Rechtszuge eingereichten Schriftsatzes vom 9. Dezember 1952 (Bl 73 und 74 GA) und meint, weil das Berufungsgericht die in diesem Schriftsatz angebotenen Beweise nicht erhoben habe, liege ein Verstoß gegen § 286 ZPO vor. Auch diese Rüge ist nicht begründet.

Es ist schon zweifelhaft, ob das Berufungsgericht überhaupt davon ausgehen mußte, daß die Beweisanträge aus dem genannten Schriftsatz in der Berufungsinanz wiederholt werden sollten. In den Schriftsätzen des Beklagten in diesem Rechtszuge sind, soweit ersichtlich, außer der Bezugnahme

auf "Auskunft der landwirtschaftlichen Behörden" (S 4 der Berufungsbegründung = Bl 106 GA) und auf das Zeugnis von W [REDACTED] (S 3 und 4 des Schriftsatzes vom 12. April 1954 (Bl 150, 151 GA) für in diesem Zusammenhang nicht interessierende Behauptungen ausdrückliche Beweisanträge nicht enthalten. In der Berufungsbegründung ist auf Seite 2 (= Bl 104 GA) zwar die Seite 2 des Schriftsatzes vom 9. Dezember 1952 (= Bl 74 GA) kurz erwähnt, jedoch, ohne daß die in diesem Schriftsatz enthaltenen Beweisanträge wiederholt sind. Im übrigen war in dem genannten Schriftsatz in erster Instanz auf Seite 2 auch nur behauptet, es hätten Meinungsverschiedenheiten darüber bestanden, ob die von dem Beklagten mit dem Pächter abzuschließende Vereinbarung dem Beklagten die Möglichkeit einräumen sollte, nach Abschluß dieser Vereinbarung zu bestimmen, ob das darin festgelegte Verfahren in Lauf gesetzt werde oder nicht, oder, ob der Pächter W [REDACTED] nach Abschluß des Vertrages das Recht haben sollte, unabhängig von weiteren Entscheidungen des Beklagten abzuziehen und die im Verträge genannten Gegenleistungen zu verlangen. Nur dafür, daß solche Meinungsverschiedenheiten bestanden haben, waren W [REDACTED] und der Oberregierungsrat Dr. Sch [REDACTED] als Zeugen benannt. Außerdem hatte sich der Beklagte dafür auf seine eigene Vernehmung bezogen. Auf Seite 2 aaO war behauptet und in gleicher Weise unter Beweis gestellt, daß W [REDACTED] am 8. Februar 1951 eine Formulierung durchzusetzen versucht habe, die seinem Interesse voll Rechnung tragen und die Durchführung der abschließenden Vereinbarung von weiteren Entscheidungen des Beklagten unabhängig machen sollte. Dieses Vorbringen ist nicht klar und nicht als echter Tatsachenbeweisantrag zu werten. Es ist nur im Zusammenhang mit dem weiteren Vortrag des Beklagten erster Instanz zu verstehen, er (der Beklagte) habe erst "das Startsignal" zum Abzug

des Pächters geben müssen (im selben Schriftsatz auf der selben Seite), und seinem vorhergehenden Vortrag, durch selbständiges Herbeiführen der Räumung habe W. die Verpflichtung des Beklagten nicht auslösen können (Schriftsatz des Beklagten vom 30. Oktober 1952 S 2 = Bl 45 GA). Dieser Vortrag ist ausweislich der Schriftsätze zweiter Instanz nicht in dieser Form wiederholt. Das Berufungsgericht hat aber auch ohne Rechtsirrtum (auf Seite 6 seiner Urteilsgründe) ausgeführt, selbst wenn man einmal dem Beklagten darin folge, daß das Pachtabwicklungsverfahren durch eine von ihm ausgehende Räumungsaufforderung in Gang gesetzt werden sollte, so sei eine solche Aufforderung zwanglos aus dem Schreiben seines Bevollmächtigten, des Rechtsanwalts Dr. S., vom 13. April 1951 zu entnehmen. Das ist eine tatsächliche Würdigung dieses Schreibens, auf das in anderem Zusammenhang noch einzugehen ist, die nicht unmöglich ist. Das Berufungsgericht hat auch nicht übersehen, daß W. selbst schon abgezogen war und daß in dem Schreiben nur gefordert ist, er solle noch dafür sorgen, daß auch seine früheren Arbeiter den Besitz räumten. Darin hat das Berufungsgericht ersichtlich die Bestätigung dafür gesehen, daß der Beklagte auch die Räumung durch W. selbst gewollt hat. Das ist nicht zu beanstanden, zumal der Beklagte niemals behauptet hat, W. von einer Anfechtung seines Vertrages mit den Vereinigten Staaten auch nur andeutungsweise in Kenntnis gesetzt zu haben. Es erübrigte sich auch aus diesen Gründen eine Beweisaufnahme gemäß den Be-weisantritten in dem Schriftsatz vom 9. Dezember 1952.

3. Die Revision verweist darauf, die Kläger hätten die von ihnen vertretene Auslegung des Vertrages im Sinne der Übernahme einer Verpflichtung durch den Beklagten auch darauf

gestützt, daß es in der Urkunde heiße: "Das zu beschaffende Hofgut wird durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen ausgesucht. Beide Parteien unterwerfen sich seiner Wahl. Der Kauf hat innerhalb 4 Wochen zu erfolgen" und meint diese Auffassung wäre nicht überzeugend. Nachdem das Berufungsgericht auf dieses Argument nicht eingegangen ist, erübrigt sich an sich eine nähere Stellungnahme dazu. Im Rahmen der Auslegung eines Individualvertrages, die der Nachprüfung in der Revisionsinstanz nur beschränkt zugänglich ist, kommt es aber auch nicht darauf an, ob aus dem Gebrauch bestimmter Worte ein bestimmter Schluß gezogen werden muß, sondern nur darauf, ob er gezogen werden kann, sowie ob etwa der Gebrauch dieser Worte den gezogenen Schluß als unmöglich richtig erscheinen lassen kann. Letzteres trifft auf den von der Revision erwähnten Vertragsabschnitt nicht zu.

4. Die Revision wendet sich dagegen, daß das Berufungsgericht Schlüsse zum Nachteil des Beklagten aus dem Schreiben seines Bevollmächtigten, des Rechtsanwalts Dr. S. [REDACTED] vom 13. April 1951 und aus seinem eigenen Schreiben vom 10. Januar 1952 gezogen hat. Sie sucht darzulegen, diese nachteiligen Schlüsse beruhten darauf, daß sich das Berufungsgericht nicht die Mühe genommen habe, aufzuklären, was eigentlich mit diesen Schreiben bezweckt wurde und auf welcher Grundlage sie fußten, und rügt in diesem Zusammenhang Verletzung der §§ 139 und 286 ZPO.

Auch diese Rüge ist unbegründet.

a) Mit den in seinem Schreiben vom 10. Januar 1952 gebrauchten Worten: "Seine (W. [REDACTED]) Verpflichtung mir gegen-

über aus unserem letzten Vertrag bezüglich seiner fünf in-
gestelltenfamilien", soll der Beklagte nicht, wie das Beru-
fungsgericht angenommen hat, die notarielle Urkunde vom 8.
Februar 1951 gemeint haben können, weil sich in jener Urkun-
de der Pächter gar nicht verpflichtet habe, für die Familien
seiner Angestellten anderweit Wohnung zu beschaffen.

Dieser Vortrag ist nicht schlüssig. Auch wenn in der Ver-
einbarung vom 8. Februar 1951 eine solche Verpflichtung nicht
ausdrücklich übernommen war, konnte doch immerhin die Auffas-
sung vertreten werden, der Pächter W. [REDACTED] wäre aus ihr ver-
pflichtet, das Grundstück ganz frei, d.h. auch von seinen
Angestellten und Arbeitern geräumt, zu übergeben. Auch Rechts-
anwalt Dr. S. [REDACTED] (zu vgl sein Schreiben vom 13. April 1951
erster Absatz) hatte sich für den Beklagten auf diesen Stand-
punkt gestellt und hat ihn auch ausdrücklich als dessen Auf-
fassung bezeichnet. Die Fassung des Schreibens des Beklag-
ten vom 10. Januar 1952 mußte daher dem Berufungsgericht
keine Veranlassung geben, ausdrücklich zu fragen, ob mit
dem "letzten Vertrag" etwa ein anderer Vertrag als der no-
tarielle vom 8. Februar 1951 gemeint sei. Diese Verpflich-
tung bestand umso weniger, als schon das Landgericht in sei-
nem Urteil (S 5 = Bl 92 GA) ausdrücklich festgestellt hatte,
mit den Worten "letzter Vertrag" könne nur die genannte Ver-
einbarung gemeint sein. Unter diesen Umständen wäre es Sache
des Beklagten gewesen, von sich aus näher darzulegen, daß
und weshalb er nicht diese Vereinbarung gemeint haben konnte.
Das ist nicht geschehen.

Auch auf den Hinweis in der Berufsbeantwortung vom
7. August 1953 S 1 und 2 (Bl 109/110 GA) auf das Anerkennt-
nis in dem Schreiben seines früheren Bevollmächtigten vom

13. April 1951 und auf sein eigenes Schreiben vom 10. Januar 1952, in dem er seine eigene Verpflichtung nicht bestritten habe, ist in dem Schriftsatz des Beklagten vom 22. September 1953 S 2 (= Bl 117 GA) nur kurz auf die Stellungnahme in seinem Schriftsatz erster Instanz vom 25. November 1952 S 2 (= Bl 61 GA) Bezug genommen. In diesem Schriftsatz sind aber nähere Ausführungen zu dem Inhalt des Schreibens vom 10. Januar 1952 überhaupt nicht gemacht. Bei dieser Sachlage konnte auch die Tatsache, daß die Kläger selbst in ihrem Schriftsatz vom 7. August 1953 auf Seite 4 (= Bl 112 GA) noch von einem zweiten Verträge, der am selben Tage wie die notarielle Vereinbarung vom 8. Februar 1951 geschlossen sei, gesprochen haben, dem Berufungsgericht noch keine Veranlassung geben, von sich aus den Beklagten zu fragen, ob er etwa diesen zweiten Vertrag in seinem Schreiben vom 10. Januar 1952 gemeint habe. Erst recht konnte das Berufungsgericht nicht auf den Gedanken kommen, daß der Beklagte mit "letztem Vertrag" eine vor dem Pachtsenat des Oberlandesgerichts abgeschlossenen Vertrag gemeint haben konnte, wie in der Revisionsinstanz vorgetragen ist. Das von sich aus in der Berufungsinstanz vorzubringen, war jedenfalls angesichts der schon erwähnten Begründung des landgerichtlichen Urteils Sache des Beklagten.

Der gerügte Verstoß gegen § 139 ZPO liegt also nicht vor, so daß dahingestellt bleiben kann, ob die Bedeutung des Schreibens des Beklagten vom 10. Januar 1952 nicht vorwiegend in der Tatsache liegt, daß er darin auf die Aufforderung des Rechtsanwalts Dr. O. [REDACTED] vom 27. Dezember 1951, seiner Verpflichtung aus dem Verträge vom 8. Februar 1951 wegen Bezahlung der Steuern usw. nachzukommen, nicht etwa diese Verpflichtung bestritten, sondern nur geantwortet hat, Rechtsanwalt Dr. O. [REDACTED] möchte seinem Mandanten raten, (zunächst) seine Verpflichtungen zu erfüllen,

b) Es ist auch nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht das Schreiben des Bevollmächtigten des Beklagten vom 13. April 1951 falsch gewürdigt hat. Daß Rechtsanwalt Dr. S. [REDACTED] damals sein Bevollmächtigter war, hat der Beklagte nicht bestritten. Dann muß er aber seine Erklärungen gegen sich gelten lassen.

Der Wortlaut der beiden Sätze des fraglichen Schreibens, die vom Berufungsgericht in den Gründen seines Urteils wiedergegeben sind, ist völlig eindeutig. Der erste Satz enthält die Bestätigung, daß sich der Beklagte zur Freistellung des Pächters von Steuern usw. verpflichtet hat, der zweite die Erklärung, daß er diese Freistellung noch davon abhängig mache, daß der Pächter für den Fortzug der Leute Sorge und das Grundstück frei übergebe. Wenn die Revision es selbst als Zweck dieses Schreibens bezeichnet, den Abzug der Angestellten des Pächters zu forcieren, dann kann der Beklagte sich nicht darauf berufen, er habe das Angebot des Pächters, das Gut für den Fall, daß er (als Verpächter) die drei in der Urkunde aufgestellten Leistungen Zug um Zug bewirke, zu räumen, nicht angenommen, weil die "Abgabe des Startsignals" nicht durch ihn erfolgt sei. Das Ersatzgut war beschafft und ebenso wie die 50 000 DM aus dem Beklagten zustehenden Mitteln bezahlt. Ob der Beklagte die Zahlung persönlich veranlaßt hatte, ist unerheblich. Er hat es jedenfalls gewußt, ebenso wie er gewußt hat, daß der Pächter selbst bereits abgezogen war. Mit Recht hat deshalb das Berufungsgericht in dem bezeichneten Schreiben die Bestätigung dafür gesehen, daß die durch den Pächter erfolgte Räumung dem Willen des Beklagten entsprach.

II. Die Revision kann auch keinen Erfolg haben, soweit sie Verletzung des § 138 BGB rügt.

1. Die Auffassung der Revision, es widerspreche "einem Denkgesetz", wenn man eine Ausbeutung der Unerfahrenheit eines anderen mit der Begründung ablehne, daß der Betreffende einen erfahrenen Berater gehabt habe, ist nicht richtig. Das Berufungsgericht hat ersichtlich nicht sagen wollen, daß in jedem Falle eine Ausbeutung der Unerfahrenheit ausgeschlossen ist, wenn sich der Betroffene eines Beraters bedient hat. Es hat nur gemeint, daß die etwaige Unerfahrenheit des Beklagten in Grundstücksgeschäften - daß dem Beklagten, einem Studenten der Rechtswissenschaft im Alter von damals 25 Jahren auch die allgemeine Lebenserfahrung gefehlt hat, war nicht einmal behauptet - durch die Beratung durch einen erfahrenen Oberregierungsrat ausgeglichen gewesen sei. W., der Vertragsgegner des Beklagten, müßte auch seine Unerfahrenheit "ausgebeutet" haben. Dazu ist zwar keine Ausbeutungsabsicht erforderlich (RGZ 60, 9; 86, 300), aber doch die bewußte Ausnutzung der Unerfahrenheit zur Erlangung eines übermäßigen Vermögensvorteils. Auch in diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, daß der Beklagte bei seinen Verhandlungen durch einen Berater unterstützt war. Es ist deswegen kein Anhalt gegeben, daß W. das Bewußtsein hatte, die Unerfahrenheit seines Vertragspartners ausnutzen zu können.

2. Soweit das Berufungsgericht das Vorliegen der Voraussetzungen des § 138 Abs 1 BGB abgelehnt hat, rügt die Revision, daß es unterlassen habe, festzustellen, ob überhaupt ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegen-

leistung vorliegt. Im Ergebnis ist das hier jedoch nicht zu beanstanden.

Das Reichsgericht hat allerdings (RGZ 150, 1 [6]) zutreffend dargelegt, das Maß des Mißverhältnisses sei eine wichtige Erkenntnisquelle für die Sinnesart eines die Vorteile hinnehmenden Teils, es könne so groß sein, daß es den Schluß auf bewußte oder doch grob fahrlässige Ausnutzung irgendeines den Vertragsgegner hemmenden Umstandes zwingend nahe lege. Es hat auch ausgeführt, daß der Richter bei der Beurteilung eines solchen Streitfalles zunächst festzustellen habe, ob ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege und in welchem Umfange das der Fall ist. Damit ist aber nicht gesagt, daß in jedem Falle, in dem behauptet ist, es liege ein unsittliches Rechtsgeschäft im Sinne von § 138 Abs 1 BGB vor, eine nähere Aufklärung des behaupteten Mißverhältnisses auch dann erfolgen müsse, wenn sich der Richter davon überzeugt hat, daß eine "verwerfliche Gesinnung" des anderen Teils nicht vorliegt. Das war ersichtlich Auffassung des Berufungsgerichts. Wenn es dazu ausführt, das Bestreben des Pächters sei es lediglich gewesen, für sich und seine zahlreiche Familie - W. hat 8 Kinder - eine neue Existenz zu schaffen, wenn es darauf hinweist, daß der Beklagte einen großen Teil seines bisherigen Ackerlandes mit großem Gewinn als Bauland verkauft habe und daß er diesen Gewinn nicht zuletzt seinem Pächter verdanke, der, obwohl er schon seit Jahrzehnten das Gut im Pachtbesitz habe, auf seine Rechte aus seinem langjährigen Pachtvertrag verzichtet habe, so sind das Erwägungen tatsächlicher Art, die einen Rechtsirrtum nicht erkennen lassen.

Es ist auch nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang einen tatsächlichen Vortrag des Beklagten in der Berufungsinstanz übersehen hat und dadurch zu einer unrichtigen Würdigung der Sach- und Rechtslage gekommen ist. In dem von der Revision in Bezug genommenen Schriftsatz vom 12. Mai 1954 hat der Beklagte selbst den Gesamtkaufpreis, den er für sein Gut erhalten sollte, mit 3 368 167,80 DM angegeben. Das rechtfertigt die Feststellung des Berufungsgerichts, daß er durch den Verkauf früher nur landwirtschaftlich genutzten Landes als Bauland einen sehr großen Gewinn erzielt hat. Wenn nach dem eigenen Vortrag des Beklagten (Schriftsätze vom 9. Dezember 1952 S 4 und 5 GA Bl 76/77 und vom 12. Mai 1954 S 148 - 152, auf die die Revision verweist) in seinem Kaufvertrag mit den Vereinigten Staaten von Amerika für Pächter- und Wirtschaftsentschädigung 1,91 DM je Quadratmeter einkalkuliert gewesen sind - das soll rund 300 000 DM ausgemacht haben -, so läßt das noch keinen Schluß darauf zu, daß er von seinem Pächter ausgebeutet ist.

Auch der Hinweis der Revision auf die "horrende Summe" von 600 000 DM, die der Pächter fordere, geht fehl. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung darauf abgestellt, daß eine verwerfliche Gesinnung des Pächters Weber nicht festgestellt werden könne. Dieser sollte aber als Ersatz für die Aufgabe seines 400 Morgen großen Pachtbesitzes nicht etwa schlechthin 600 000 DM bekommen, sondern ein Ersatzgut in halber Größe, allerdings zu Eigentum erhalten. Das war selbstverständlich ein erheblicher Vorteil. Die 50 000 DM, die Weber dazu bekommen sollte, waren jedoch keine Vergütung im eigentlichen Sinn für die Aufgabe der Pacht, son-

dem nur ein großzügig bemessenes Pauschale für die aber wahrscheinlich doch recht erheblichen Kosten der Betriebsverlegung. Im übrigen war es natürlich ein Risiko des Beklagten, wenn er es übernahm ein Ersatzgut zu beschaffen und die Steuern und Abgaben zu tragen, die in einer Höhe gefordert werden, mit der der Beklagte nicht gerechnet haben mag, der Pächter aber ebenfalls nicht zu rechnen brauchte, so daß man diesen Betrag bei der Feststellung, ob dem Pächter eine verwerfliche Gesinnung vorzuwerfen ist, nicht ohne weiteres berücksichtigen kann. Dafür spricht, daß beide Parteien, Pächter und Verpächter, in der Verhandlung vom 8. Februar 1951 übereinstimmend gebeten haben, den Geschäftswert mit 150 - 160 000 DM anzunehmen.

Nach allem ist es keine Verletzung des § 286 ZPO, wenn das Berufungsgericht dem im übrigen sehr unbestimmten Beweisanspruch des Beklagten im Schriftsatz vom 22. September 1953 S 3 (GA Bl 118) nicht nachgegangen ist, in welchem sich dieser auf eine Auskunft der Landwirtschaftskammer dafür bezogen hat, daß "im Sinne des § 138 Abs 2 BGB die Leistung, die angeblich versprochen sein soll, den Wert des Verzichts derart übersteige, daß die Vermögensvorteile in auffallendem Mißverhältnis zu dem Verzicht stehen."

III. Auch sonst läßt das Berufungsurteil keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten erkennen.

Die Revision mußte nach allem mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Derschel