

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

058

V ZR 185/68

URTEIL

In dem Rechtsstreit

Verkündet am

28. April 1971

H i r t h
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Landwirts Clemens K [REDACTED] in W [REDACTED] über
R [REDACTED] (H [REDACTED]), B [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers,
Berufungsbeklagten und Revisions-
klägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Fritz S [REDACTED] in Re [REDACTED],
Bö [REDACTED] Weg [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten,
Berufungskläger und Revisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Hill für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 20. August 1968 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte verpachtete mit schriftlichem Vertrag vom 24. Februar 1964 von seinem Hof in Re [REDACTED] - Bo [REDACTED] mit Wirkung vom 1. April 1964 rund 31 ha einschließlich der Hofstelle auf die Dauer von 10 Jahren an den Kläger. Der auf 55 DM pro Morgen festgesetzte Pachtzins war vierteljährlich im voraus jeweils am 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober zu zahlen.

Schon kurze Zeit nach Pachtantritt kam es zwischen den Parteien zu Unstimmigkeiten. Da der Kläger mit dem Beklagten eine Verrechnung wünschte, unterließ er es, die am 1. Oktober 1964 und 1. Januar 1965 fälligen Pachtzinsraten zu zahlen. Der Beklagte war an der Rückgabe der Pacht-sache interessiert, weil er seinem Sohn nach einem Zerwürfnis wieder Gelegenheit geben wollte, den Hof anzutreten.

Nach Verhandlungen über die Rückgabe der Pachtsache schlossen die Parteien am 9. Januar 1965 unter Vermittlung und unter Mithilfe des Maklers S. [REDACTED] einen von diesem auch entworfenen Vertrag, in dem es u.a. heißt:

"Falls Herr K. [REDACTED] (Kläger) meinem (des Beklagten) Wunsche auf Aufhebung des Pachtverhältnisses in beiderseitigem Einvernehmen zustimmt, erkläre ich mich hiermit ausdrücklich zu einer Pachtentschädigung in Höhe von 0,035 DM je 1/4 ha und Jahr der nicht abgelaufenen Pachtzeit (Ende des Pachtvertrags ist der 31. März 1974) bereit.

Die Aufhebung des Pachtvertrags soll jedoch erst dann rechtswirksam sein, wenn:

1. Herr K. [REDACTED] eine andere Pachtung bzw. Kaufhof gefunden hat,
2. die vorstehend vereinbarte Summe der Pachtentschädigung von mir an Herrn K. [REDACTED] in voller Höhe ausgezahlt worden ist."

Entgegen dem Wortlaut dieser Vereinbarung hatten die Parteien die Pachtentschädigung nicht auf 0,035 DM je 1/4 ha, sondern auf 0,035 DM je qm festsetzen wollen, was einer Entschädigung von etwa 10 000 DM je Pachtjahr entsprach. Der Beklagte bestritt, daß er eine Vereinbarung eingegangen sei oder eine solche habe eingehen wollen, wonach er im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses eine Entschädigung von je 10 000 DM für jedes Pachtjahr der nicht abgelaufenen Pachtzeit zu bezahlen habe. Mit Schreiben seines Anwalts vom 14. Januar 1965 ließ er deshalb den Vertrag vom 9. Januar 1965 wegen Irrtums anfechten.

Da der Kläger auch die am 1. April 1965 fällige Pachtzinsrate nicht entrichtete, kündigte der Beklagte mit Schreiben vom 2. April 1965 das Pachtverhältnis fristlos. Am 4. April 1965 zahlte daraufhin der Kläger den gesamten Pachtzinsrückstand.



Durch notariellen Vertrag vom 2. August 1965 kaufte der Kläger einen in B[REDACTED] gelegenen Hof und räumte daraufhin im September 1965 den Hof des Beklagten. Im Dezember 1965 zahlte dieser als Entschädigung 9 000 DM an den Kläger. Einen Betrag von 1 850 DM, den er dem Kläger noch als Entschädigung zugestehen wollte, verrechnete er mit Forderungen, die ihm nach seiner Meinung gegen den Kläger zustanden.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten für 8 1/2 Jahre eine Entschädigung von jährlich 10 850 DM. Er hat deshalb beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an ihn 92 225 DM nebst 8 % Zinsen seit dem 1. Oktober 1965 abzüglich am 9. Dezember 1965 gezahlter 9 000 DM zu zahlen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er hat sich zunächst auf seine Anfechtung des Vertrags vom 9. Januar 1965 wegen Irrtums und seine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses berufen. Er hat weiter während des Rechtsstreits die Anfechtung des Vertrags vom 9. Januar 1965 wegen arglistiger Täuschung erklärt, weil der mit dem Kläger befreundete Makler ihm bei der Verhandlung am 9. Januar 1965 vorgespiegelt habe, die Entschädigung sei nur für ein Jahr zu zahlen, so daß als Gesamtentschädigung nur ein Betrag von etwa 10 000 DM in Betracht kommen könne. Er hält sich schließlich zumindest aus dem Gesichtspunkt des Fehlens der Geschäftsgrundlage für berechtigt, über die geleistete Entschädigung hinausgehende Zahlungen zu verweigern. Zur Begründung hat er vorgetragen, bei Abschluß der Vereinbarung vom 9. Januar 1965 seien beide Parteien

davon ausgegangen, daß eine Entschädigung von 4 bis 5 Pfennig pro qm und Jahr der nicht abgelaufenen Pachtzeit angemessen sei; das treffe aber nicht zu, wie die von dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten herausgegebenen Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 des Landbeschaffungsgesetzes (Ministerialblatt des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 1963, 284) zeigten.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, an den Kläger 56 854 DM nebst 6 3/4 % Zinsen seit dem 1. Januar 1965 abzüglich am 9. Dezember 1965 gezahlter 9 000 DM zu zahlen, und im übrigen die Klage abgewiesen.

Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt.

Das Oberlandesgericht hat ein Gutachten des Oberlandwirtschaftsrats i.R. Dr. Bö [REDACTED] darüber eingeholt, welchen jährlichen Reinertrag der Kläger im Durchschnitt in den zehn Pachtjahren hätte erzielen können und wie hoch die Lohnansprüche des Klägers als Betriebsleiter und der mitarbeitenden Ehefrau anzusetzen seien. Es hat sodann die Berufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Berufung des Beklagten dessen Verurteilung nur in Höhe von 35 920,80 DM nebst Zinsen abzüglich am 9. Dezember 1965 bezahlter 9 000 DM bestätigt.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter, soweit diesem von dem Berufungsgericht nicht entsprochen worden ist. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat der von dem Beklagten erklärten Anfechtung des Vertrags vom 9. Januar 1965 wegen Irrtums und arglistiger Täuschung den Erfolg versagt, weil der Beklagte keinen Beweis dafür erbracht habe, daß er sich über die Höhe der zu zahlenden Pachtentschädigung geirrt habe oder von dem Makler S. [REDACTED] in arglistiger Weise getäuscht worden sei. Die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Beklagten hat es mit der Begründung als unzulässige Rechtsausübung angesehen, der Kläger habe schon im Dezember 1964 wegen seiner Forderungen auf eine Abrechnung gedrängt und der Beklagte habe noch mit Schreiben vom 9. März 1965 dem Kläger seine Bereitschaft mitteilen lassen, über dessen Forderung zu sprechen; unter diesen Umständen hätte der Beklagte, falls er nicht treuwidrig handeln wollte, dem Kläger mitteilen müssen, daß er entgegen der Zusage in seinem Schreiben zu einer Abrechnung nicht mehr bereit sei, bevor er das Pachtverhältnis fristlos gekündigt habe.

Die dahin gehenden Ausführungen des Berufungsgerichts werden von der Revision nicht angegriffen. Sie enthalten auch keinen Rechtsirrtum.

2. Was den Einwand fehlender Geschäftsgrundlage anbetrifft, so ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, daß sich beide Parteien bei Abschluß des Vertrags vom 9. Januar 1965 über die Üblichkeit und Angemessenheit einer bei vorzeitiger Pachtaufhebung zu zahlenden Entschädigung geirrt hätten und deshalb wegen fehlender

Geschäftsgrundlage eine Anpassung erfolgen müsse (§ 242 BGB). Hierbei hat sich das Berufungsgericht von folgenden Erwägungen leiten lassen: Die Parteien seien zumindest stillschweigend davon ausgegangen, daß die zur Grundlage der Verhandlung und zur Grundlage der Vereinbarung vom 9. Januar 1965 gemachten Entschädigungssätze üblich seien und zu einem angemessenen und für beide Parteien billigen Ergebnis führen würden. Diese Entschädigungssätze seien für den vorliegenden Fall jedoch in Wirklichkeit nicht angemessen. Es könne auch keine Rede davon sein, daß sie als üblich bezeichnet werden könnten. Da beide Parteien sich somit über einen Umstand, der für den Abschluß und den Inhalt des Vertrags bestimmend gewesen sei, in einem Irrtum befunden hätten, müsse deshalb nach § 242 BGB eine Anpassung der vertraglichen Pflichten erfolgen. Dabei sei davon auszugehen, daß eine von dem Verpächter dem Pächter zu zahlende Pachtaufhebungsentschädigung in erster Linie den Einkommensverlust ausgleich solle, den der Pächter durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses erleide. Sie solle außerdem die dem Pächter zusätzlich entstehenden Aufwendungen ersetzen, die ohne die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses nicht notwendig gewesen wären. Dem werde jedoch die getroffene Entschädigungsvereinbarung nicht gerecht, da sie dazu führe, daß der Beklagte für die Restlaufzeit des Pachtvertrags, die rund 8 1/2 Jahre betrage, pro Jahr 10 850 DM zahlen müsse. Damit erhalte der Kläger nicht nur den Reinertrag erstattet, den er nach Abzug des Pachtzinses hätte erzielen können. Es werde ihm auch noch Lohneinkommen gezahlt, da der Reinertrag nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Bölling nach Abzug des Pachtzinses höchstens 3 000 DM pro Jahr betrage. Für die Erstattung eines Lohneinkommens, das sich

auf fast 8 000 DM pro Jahr belaufe, bestehe jedoch keinerlei Rechtfertigung, da der Kläger seine Zustimmung zur vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses davon abhängig gemacht habe, daß es ihm gelinge, einen andern Hof entweder zu pachten oder zu kaufen. Damit sei vertraglich sichergestellt worden, daß der Kläger seine Arbeitskraft auf jeden Fall anderweitig und etwa in gleicher Weise wie auf dem Hof des Beklagten wieder einsetzen könne und ihm somit ein Ausfall an Lohnneinkommen gar nicht entstehe. Bei einem jährlichen Reinertrag von 3 000 DM ergebe sich somit für 8 1/2 Jahre Pachtdauer durch Anwendung des bei Einbehaltung von 4 % Zinsen in Betracht kommenden (aus den in dem Tatbestand aufgeführten Richtlinien entnommenen) Vervielfachers von 7,08 eine Entschädigungssumme von 21 240 DM. Unter Hinzurechnung der dem Kläger entstandenen Umzugskosten in Höhe von 14 680,80 DM habe der Beklagte dem Kläger daher einen Betrag von insgesamt 35 920,80 DM zu erstatten.

Die Revision wendet sich hiergegen ohne Erfolg.

a) Sie macht dem Berufungsgericht zunächst zum Vorwurf, es habe nicht festgestellt, welcher Entschädigungssatz üblich und angemessen gewesen sei. Demgegenüber ist jedoch aus dem Zusammenhang der Ausführungen des Berufungsgerichts zur Frage des Fehlens der Geschäftsgrundlage zu entnehmen, daß es die von ihm festgesetzte Pachtentschädigung auf Grund des Sachverständigengutachtens rechtsirrtumsfrei als üblich und angemessen angesehen hat. Soweit die Revision meint, die Umgestaltung des Vertrags hätte nur so erfolgen können, wie sie dem Parteiwillen entsprechend ausgefallen wäre, wenn die Parteien gewußt hätten, daß

die Entschädigungssätze nicht so hoch, wie angenommen lägen, übersieht sie, daß die Voraussetzungen für eine ergänzende Vertragsauslegung im Sinne des § 157 BGB nicht vorliegen; es sind keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, welche Bemessungsgrundlage die Parteien ohne den Irrtum über die Anwendbarkeit der ministeriellen Richtlinien gewählt hätten.

b) Die Revision bezieht sich sodann auf die Ausführungen des Berufungsgerichts dahin, daß ein Verpächter, der an einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses interessiert sei, in der Regel bereit sein werde, die Pachtentschädigung reichlich zu bemessen, daß aber nicht angenommen werden könne, daß er dem Pächter völlig unangemessene Zahlungen leisten werde (BU S. 22). Sie meint, das sei eine Erwägung, die "jenseits der Betrachtung der Parteien" liege; sie verletze die Vorschrift des § 286 ZPO, weil die baldige Beendigung des Pachtverhältnisses im Interesse des Beklagten gelegen sei, so daß dieser durchaus hätte gewillt sein können, auch einen Mehraufwand dafür zu bezahlen.

Damit wird jedoch von der Revision der Zusammenhang verkannt, in dem die in Bezug genommenen Ausführungen des Berufungsgerichts stehen. Dieses wollte mit ihnen, wie sich aus seinen folgenden Ausführungen ergibt, nur dartun, daß auch bei Berücksichtigung des Interesses des Beklagten an einer vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses die von den Parteien in dem Vertrag vom 9. Januar 1965 vereinbarte Pachtaufhebungsentschädigung von 3,5 Pfennig je qm und Jahr der nichtabgelaufenen Pachtzeit - entgegen der von ihm festgestellten Annahme der Parteien - außergewöhnlich hoch und unangemessen gewesen sei (BU S. 23).

c) Auch mit ihrer weiteren Rüge, es erscheine nicht zulässig, "wenn das Berufungsgericht das Lohnabkommen absetzen" wolle, werden von der Revision die Ausführungen des Berufungsgerichts verkannt. Dieses hat an der Stelle seiner Urteilsgründe, gegen die sich die Rüge richtet, unter Bezugnahme auf das Gutachten des Sachverständigen Dr. Bö[REDACTED] dargelegt, daß der von dem Kläger bei Fortführung der Pacht zu erzielende Reinertrag nach Abzug des Pachtzinses höchstens 3 000 DM pro Jahr betragen hätte und ihm deshalb bei der in dem Vertrag vom 9. Januar 1965 vereinbarten Pachtentschädigung von jährlich 10 850 DM nicht nur der Reinertrag erstattet, sondern auch noch Lohneinkommen gezahlt worden wäre (BU S. 23). Daß dies aber nicht gerechtfertigt sei, wird von dem Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum damit begründet, daß der Kläger in dem Vertrag vom 9. Januar 1965 seine Zustimmung zur vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses davon abhängig gemacht habe, daß es ihm gelinge, einen anderen Hof entweder zu pachten oder zu kaufen, und ihm deshalb durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses ein Ausfall an Lohneinkommen nicht entstanden sei (BU S. 23/24).

d) Die Revision rügt sodann, das Berufungsgericht habe bei der in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen Dr. Bö[REDACTED] erfolgten Festsetzung des Reinertrags auf höchstens 3 000 DM pro Jahr übersehen, daß der Sachverständige, wie sich aus seiner Aussage vor dem Berufungsgericht ergebe, vor der Ermittlung dieses Betrags u.a. schon Steuern abgezogen habe. Sie meint, so könne der Reinertrag "nicht zu recht bemessen werden", weil ja auch

der Kläger von dem, was er erhalte, Steuern zu zahlen habe. Hierbei wird jedoch von der Revision ihrerseits übersehen, daß der Sachverständige, wie sich aus dem Zusammenhang seiner Aussage vor dem Berufungsgericht ergibt, nur die auf dem Betrieb ruhenden Steuern abgezogen hat. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden.

e) Die Revision rügt weiter Verletzung des § 308 Abs. 1 ZPO mit der Begründung, es seien hinsichtlich der Aufwendungen des Klägers auf die Pachtsache "750 DM für den Schweinestall unstreitig" gewesen. Der Kläger habe diesen Betrag, so meint die Revision, bei seinem Klageantrag "in Ansatz gebracht"; das Berufungsgericht habe deshalb "darüber nicht hinausgehen" dürfen.

Die Rüge ist unzulässig, weil die Revision nicht angibt, wo sich der auf die Aufwendungen für den Schweinestall sich beziehende Vortrag des Klägers befindet und woraus sich das Nichtbestreiten dieses Vortrags durch den Beklagten herleiten läßt (§ 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO). Im übrigen ist es nicht richtig, daß der Kläger den Betrag von 750 DM in seinen Klageantrag einbezogen hat. Die eingeklagten 92 225 DM entsprechen nämlich genau der aus dem Vertrag vom 9. Januar 1965 zu errechnenden Höhe der Pachtentschädigung ($0,035 \text{ DM} \times 310\,000 = 10\,850 \text{ DM} \times 8,50 = 92\,225 \text{ DM}$).

f) Die Revision rügt sodann Verletzung des § 286 ZPO mit der Begründung, es sei der für den Vortrag des Klägers in seinem Schriftsatz vom 16. Oktober 1965

(richtig: vom 16. Oktober 1967), "daß weitere 1 258,25 DM zu erstatten waren, sowie 200 DM Stromkosten", ange-tretene Beweis nicht erhoben worden. Ohne daß es eines Eingehens darauf bedarf, um welche Aufwendungen es sich bei dem Betrag von 1 258,25 DM im einzelnen handelt, ist die Rüge schon deshalb unbegründet, weil der Kläger, wie bereits unter e) ausgeführt, nur die aus dem Vertrag vom 9. Januar 1965 zu errechnende Pachtentschädigung eingeklagt hat und deshalb auch die hier in Frage stehenden Beträge von dem Klageantrag nicht umfaßt worden sind.

g) Schon aus diesem Grunde sind auch die folgenden Rügen der Verletzung des § 286 ZPO unbegründet, das Berufungsgericht habe den weiteren Vortrag des Klägers in seinem Schriftsatz vom 16. Oktober 1967 (S. 14/15) nicht berücksichtigt, "daß noch für die unterlassene Übergabe des Pferdestalls und des Hühnerstalls etwas zu vergüten war, wie in den Schriftsätzen vom 9. April 1965 S. 3 ff und 1. Juli 1965 S. 3 ff näher erörtert war" und "daß schließlich ein Pachtnachlaß wegen Verqueckung und Verunreinigung der Felder in Betracht kam, sowie daß der Beklagte sich dazu grundsätzlich bereit erklärt hatte, hierfür aufzukommen."

3) Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Hill