

V ZR 58/55

Verkündet am 20. Juni 1956
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

der Frau Hanne H. [REDACTED] geb. R. [REDACTED], Wirtschaftsleiterin,
W. [REDACTED], Kreis S. [REDACTED], P. [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Cläre M. [REDACTED] geb. R. [REDACTED] in S. [REDACTED], Post I. [REDACTED],
Haus "D. [REDACTED]",

Klägerin, Berufungs- und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

wegen Pachtzinsforderung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1956 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus, Dr. Piepenbrock, Dr. Spieler
und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karls-
ruhe vom 10. Februar 1955 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses "D [REDACTED]" in S [REDACTED]. Sie hatte das Haus, mit Ausnahme der von ihr und ihrem Ehemann bewohnten Räume, seit dem 1. Dezember 1950 mit vollem Inventar an Frau Gertrud K [REDACTED] zum Betrieb einer Fremdenpension für 500 DM monatlich verpachtet. Der Pachtzins wurde stets pünktlich gezahlt. Im Herbst 1952 hatte die Klägerin das Pachtverhältnis (aus hier nicht interessierenden persönlichen Gründen) zum 31. März 1953 gekündigt. Als die Beklagte durch ein Zeitungsinserat vom 6. Dezember 1952 eine Pension im südlichen Hochschwarzwald zum Frühjahr 1953 zu kaufen oder zu pachten suchte, bot die Klägerin ihr das Haus "D [REDACTED]" an, das die Beklagte am 14. Januar 1953 besichtigte. Die Klägerin hat die Beklagte bei dieser Gelegenheit darauf hingewiesen, daß Frau K [REDACTED] 500 DM Pacht monatlich zahle. Nach einem Schriftwechsel kam es zum Abschluß des Pachtvertrages vom 15. März 1953, der von der Beklagten am 3. oder 4. April 1953 nach ihrem Einzug unterschrieben wurde. Hiernach pachtete die Beklagte mit Wirkung vom 1. April 1953 ab 10 Zimmer mit Küche und 1 Mansarde mit insgesamt 17 oder 18 Betten mit voller Ausstattung - einschließlich Bett- und Tischwäsche, Porzellan, Silberbesteck für 18 Personen, Küchen- und Hausgerät- nebst einer Garage für 3 Kraftwagen und einem Stück Gartenland auf die Dauer von 2 Jahren zu einem halbjährlich im voraus zu zahlenden Pachtzins von 600 DM monatlich. Die Beklagte hat, nachdem die erste Halbjahrespacht von 3600 DM alsbald nach Pachtbeginn gezahlt worden war, den am 1. Oktober 1953 für das folgende Halbjahr fälligen Betrag nicht gezahlt, sondern der Klägerin durch Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten vom 25. September 1953 mitteilen lassen, der Pachtvertrag sei wegen Verstoßes

- 3 -

gegen die guten Sitten nichtig und werde auch wegen arglistiger Täuschung angefochten.

Die Klägerin verlangt mit der Klage die Zahlung der zweiten und dritten Halbjahrespacht in Höhe von 7200 DM nebst Zinsen. Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und Widerklage erhoben mit dem Antrage, die Klägerin zur Rückzahlung des über eine angemessene Nutzungsentschädigung hinaus gezahlten Pachtzinses zu verurteilen und die Nichtigkeit des Pachtvertrages festzustellen. Fürsorglich hat sie auch Ersatz des noch zu begründenden Vertrauensinteresses begehrt. Die Beklagte macht geltend, als Pachtzins seien höchstens 200 DM monatlich angemessen gewesen. Der Pachtvertrag verstoße deshalb gegen die guten Sitten. Die Klägerin habe ihr außerdem wider besseres Wissen erklärt, die Vorpächterin sei glänzend ausgekommen. Sie habe ihr auch arglistig den Schwammbefall im Keller verschwiegen. Die Beklagte hat deshalb nochmals den Pachtvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und gleichzeitig den Rücktritt vom Vertrag wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage erklärt mit der Begründung, die Klägerin habe ihr vor und bei Vertragsabschluß zugesichert, sie werde die offene Terrasse zu einem Speiseraum für 20 Personen ausbauen. Die Beklagte erblickt in dem Verhalten der Klägerin auch ein Verschulden beim Vertragsschluß, das die Klägerin zum Ersatz des Vertrauensschadens verpflichte. Die Klägerin hat das tatsächliche Vorbringen der Beklagten bestritten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Beklagte hat gegen dieses Urteil Berufung eingelegt, zur Vermeidung der Zwangsvoll-



streckung den Urteilsbetrag von 7200 DM an die Klägerin gezahlt und, nachdem sie sich mit der Klägerin über die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses geeinigt hat, die Pension zum 1. Oktober 1954 geräumt. Sie verlangt nunmehr unter Abweisung der Klage mit der Widerklage die Rückzahlung der 7200 DM nebst Zinsen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungs- und Widerklageantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist zulässig; sie konnte jedoch keinen Erfolg haben.

Die Entscheidung über den Klageanspruch und damit auch über den Widerklageantrag hängt davon ab, ob, wie die Beklagte meint, der Pachtvertrag nichtig ist, ob Anfechtungs- oder Rücktrittsgründe gegeben sind oder ob etwa der Beklagten ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens beim Vertragsschluß zusteht.

1. Die Frage der Nichtigkeit des Pachtvertrages ist lediglich nach § 138 Abs 1 BGB zu beurteilen, nachdem die Beklagte in der Berufungsinstanz die Voraussetzungen des Wuchers gemäß § 138 Abs 2 BGB nicht mehr geltend gemacht hat.

a) Das Berufungsgericht geht auf Grund der Aussage der Zeugin K. davon aus, daß die Vorpächterin den Pen-

sionsbetrieb nicht aufgegeben haben würde, wenn die Klägerin ihr nicht gekündigt hätte. Es hält Anhaltspunkte dafür, daß der von Frau K. [REDACTED] gezahlte Pachtzins unangemessen hoch gewesen sei, nicht für gegeben und führt dazu aus: Die Beklagte habe kein einziges dem Hause "D. [REDACTED]" gleichwertiges Pachtobjekt angeben können, das zu einem wesentlich niedrigeren Pachtzins zu haben gewesen wäre. Die von der Beklagten vorgelegten beiden Privatgutachten, wonach nur ein Pachtzins von 200 DM angemessen gewesen sein soll, hält das Berufungsgericht durch das Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen Lueg, der zu dem Ergebnis kommt, daß ein tüchtiger Pächter der Pension einen Umsatz von 30 000 bis 36 000 DM jährlich erzielen und eine Pacht von 600 DM monatlich herauswirtschaften könne, und durch die gerichtsbekannte Tatsache, daß im Schwarzwald in 800 m Höhe 12 gut eingerichtete Räume mit 17 oder 18 Betten einschließlich der gesamten sonstigen Ausstattung auch nicht annähernd für 200 DM zu haben seien, für widerlegt. Eine Pachterhöhung nach Wegfall der Preisbindung um 20 % sei nicht zu beanstanden, zumal da seit der Währungs- umstellung ein allgemeines Ansteigen der Preise und Löhne zu beobachten sei und auch die Tagespensionssätze eine entsprechende Erhöhung erfahren hätten. Die Klägerin habe zudem glaubhaft vorgetragen, daß mehrere andere Interessenten im Frühjahr 1953 zur Zahlung einer Pacht von 600 DM monatlich bereit gewesen seien. Auch die Beklagte habe, davon ausgehend, daß Frau K. [REDACTED] regelmäßig anstandslos 500 DM gezahlt habe, obgleich sie sich eine Köchin habe halten müssen und auch sonst hohe Personalausgaben gehabt habe, an der Erhöhung des Pachtzinses auf 600 DM keinen Anstoß genommen. Es möge zutreffen, daß es großer Rührigkeit und angespannter Tätigkeit bedurft habe, um den Pachtzins von

600 DM aus der Pension "D [REDACTED]" herauszuwirtschaften. Von einem groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung könne jedoch keine Rede sein, auch wenn man nur einen Pachtzins von 500 DM für angemessen halten wollte. Abgesehen hiervon seien auch keine Anhaltspunkte für ein verworflisches Verhalten der Klägerin gegeben. Die Beklagte habe nichts vorgetragen, was den Schluß rechtfertigen könnte, die Klägerin habe erkennen müssen, daß Frau K [REDACTED] Geld habe zusetzen müssen. Ob die Vorpächterin überhaupt gezwungen gewesen sei, Geld zuzuschießen, stehe ohnehin nicht fest, weil sie sich geweigert habe, hierüber Einzelheiten mitzuteilen.

b) Die Revision bekämpft die Feststellung des Berufungsgerichts, Frau K [REDACTED] würde den Pensionsbetrieb nicht aufgegeben haben, wenn die Klägerin ihr nicht gekündigt hätte. Diese Feststellung beruht auf einer Würdigung der Beweisaufnahme, an die das Revisionsgericht gebunden ist, da eine Gesetzesverletzung nicht vorliegt. Frau K [REDACTED] hat als Zeugin entgegen dem Vorbringen der Revision nicht ausgesagt, sie hätte wahrscheinlich selbst gekündigt, wenn die Kündigung nicht von der Klägerin ausgesprochen worden wäre, sondern erklärt, sie würde, wenn die Klägerin nicht gekündigt hätte, wahrscheinlich "später" oder "in Bälde" gekündigt haben, weil sie die Absicht gehabt habe, einen Pensionsbetrieb zu kaufen oder ein Haus zu bauen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Feststellung des Berufungsgerichts, die offensichtlich dahin aufzufassen ist, daß Frau K [REDACTED] ohne die Kündigung der Klägerin die Pension zum 31. März 1953 wegen der Höhe der Pacht nicht aufgegeben hätte, auf einer Gesetzesverletzung beruhen soll. Ebensowenig kann ein Rechtsverstoß darin erblickt

werden, daß das Oberlandesgericht die Aussage der Zeugin K., sie habe mit Verlust gearbeitet, nicht als ein Anzeichen für eine unangemessene Höhe des mit ihr vereinbarten Pachtzinses gewertet hat, da die Frage der Angemessenheit des Pachtzinses im Einzelfall nicht ohne weiteres nach den Leistungen und Erfolgen eines Pächters beurteilt werden kann. Auch wenn Frau K. Verluste gehabt hat, so folgt daraus noch nicht, daß der mit ihr vereinbarte Pachtzins unangemessen hoch war, zumal Frau K. sich ausdrücklich geweigert hat, nähere Angaben über die Höhe der angeblichen Zuschüsse zu machen, und ihrer Bemerkung, sie habe den Pachtzins aus der Pension nicht herauswirtschaften können, noch hinzugefügt hat, man könne darüber verschiedener Ansicht sein.

Unbegründet ist die Rüge der Revision, soweit sie die Verwertung des Gutachtens des Sachverständigen Lueg betrifft, dem die Beklagte mangelnde Objektivität und Sachkunde vorwirft. Die Frage, ob die Beklagte, wie die Revision meint, berechtigt war, gemäß §§ 406, 42 ZPO den Sachverständigen wegen Besorgnis der Befangenheit abzulehnen, unterliegt nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht, weil ein Ablehnungsgesuch weder in erster noch in zweiter Instanz angebracht worden ist. Vergeblich versucht die Revision, eine Ablehnung des Sachverständigen aus dem Inhalt des Schriftsatzes vom 24. Mai 1954 herzuleiten, in dem die Beklagte darauf hingewiesen hat, daß der Sachverständige die Pension unmittelbar vor Abgabe seines Gutachtens überhaupt nicht besichtigt habe, woraus zu schließen sei, daß er schon lange mit der Klägerin zusammenarbeite. Die Revision verweist in diesem Zusammenhang weiter auf das dem Schriftsatz vom 25. Mai

1954 als Anlage beigelegte Schreiben des Sachverständigen an die Prozeßbevollmächtigten der Klägerin vom 21. Mai 1954, wonach seine Bekanntschaft mit der Familie der Klägerin darauf beruht, daß diese ihm einmal vor Jahren die Pension zur Verpachtung in Auftrag gegeben habe und er als Häusermakler bei dem Kauf eines Grundstücks in Titisee eingeschaltet worden sei. Das Vorbringen der Beklagten in den Tatsacheninstanzen enthält entgegen der Auffassung der Revision nichts, was als ein Ablehnungsgesuch zu werten gewesen wäre. Wenn die Beklagte den Sachverständigen wegen Besorgnis der Befangenheit hätte ablehnen wollen, so hätte sie dies eindeutig erklären müssen. Das Berufungsgericht hatte auf Grund des Vorbringens der Beklagten keinen Anlaß, die Frage der Ablehnung des Sachverständigen zu erörtern, zumal da es sich um eine Ablehnung nach Einreichung des Gutachtens gehandelt hätte, die nach § 406 Abs 2 Satz 2 ZPO nur zulässig ist, wenn glaubhaft gemacht wird, daß der Ablehnungsgrund vorher nicht geltend gemacht werden konnte.

Richtig ist, daß das Berufungsgericht zu den Beanstandungen, welche die Beklagte in verschiedenen Punkten gegen das Gutachten erhoben hatte, nicht näher Stellung genommen hat. Das Oberlandesgericht ist offensichtlich den Ausführungen des Landgerichts gefolgt, das im einzelnen dargelegt hat, weshalb es dem Gutachten des Sachverständigen Lueg den Vorzug vor den Privatgutachten der Klägerin gegeben hat. Ob ein Rechtsverstoß darin zu erblicken ist, daß das Berufungsgericht die Angriffe gegen das Gutachten des Sachverständigen Lueg nicht näher erörtert hat, kann dahingestellt bleiben, weil die angefochtene Entscheidung nicht allein auf dem Gutachten beruht. Das Oberlandesgericht hat vielmehr unabhängig hiervon die Feststellung,

daß eine Pension in der Art und Lage wie Haus "D [REDACTED]" bei weitem nicht für 200 DM monatlich zu pachten sei, auf seine eigene Sachkenntnis gestützt und damit offenbar sowohl dem Gutachten wie auch der eigenen Sachkunde eine selbständige Bedeutung beigelegt, zumal da das Gutachten im wesentlichen nur eine allgemeine Beurteilung enthält, die im Ergebnis richtig sein mag, jedoch die Einzelheiten des vorliegenden Falles nicht genügend berücksichtigt. Unzutreffend ist die Auffassung der Revision, in der Feststellung, daß man eine dem Haus "D [REDACTED]" entsprechende Pension nicht für 200 DM monatlich pachten könne, liege ein Trugschluß, weil die Frage dahin hätte lauten müssen, ob derartige Räume für 1 Jahr für 2400 DM gepachtet werden könnten. Daß das Berufungsgericht nicht die Pachtung einer Pension für die Dauer eines Monats im Auge hat, bedarf keiner weiteren Darlegung. Die Feststellung, daß eine Pension wie Haus "D [REDACTED]" nicht annähernd für 200 DM monatlich zu haben sei, kann nur dahin verstanden werden, daß dies auch für eine Jahrespacht von 2400 DM gelten soll.

Selbst wenn der angemessene Pachtzins unter 600 DM oder gar unter 500 DM liegen sollte und eine Pacht von 600 DM als unangemessen zu bezeichnen wäre, so würde dieser Umstand allein auch bei einem auffälligen Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung noch nicht die Nichtigkeit des Pachtvertrages zur Folge haben. Es muß vielmehr ein subjektives Moment, ein sittlich verwerfliches Verhalten der Klägerin, hinzukommen. Ein Rechtsgeschäft ist wegen Sittenverstößes gemäß § 138 Abs 1 BGB nur dann nichtig, wenn außer dem Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung eine solche Gesinnung des die übermäßigen Vorteile beanspruchenden Ver-

tragspartners festzustellen ist, daß das Rechtsgeschäft nach Inhalt, Beweggrund und Zweck gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt (vgl. RGZ 150, 1 ff.; BGH vom 5. März 1951, IV ZR 107/50, NJW 1951, 397). Daß das Berufungsgericht, wie die Revision meint, bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 138 Abs 1 BGB die Beweislast verkannt habe, trifft nicht zu. Beweispflichtig für die Tatsachen, welche die Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäfts begründen sollen, ist derjenige, der sich auf die Sittenwidrigkeit beruft. Dies gilt sowohl für die objektiven wie auch für die subjektiven Voraussetzungen. Wenn ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, so kann dies allerdings unter Umständen als ein Anzeichen für ein sittenwidriges Verhalten eines Vertragsteiles gewertet werden, so daß bei der Beurteilung der Sittenwidrigkeit in der Regel eine Prüfung des objektiven Sachverhalts erforderlich sein wird. Diese Prüfung hält die Revision auch im vorliegenden Fall für geboten, weil, wie die Beklagte meint, das Oberlandesgericht aus einem groben Mißverhältnis der beiderseitigen Leistungen offensichtlich Rückschlüsse auf die subjektive Seite gezogen haben würde. Dies ist jedoch nach der Begründung des angefochtenen Urteils nicht der Fall. Das Berufungsgericht hat unabhängig von der Frage, welcher Pachtzins als angemessen zu bezeichnen sein würde, ein sittlich verwerfliches Verhalten der Klägerin verneint. Es hat sich der Beweiswürdigung des Landgerichts angeschlossen, nach dessen Ausführungen die Klägerin vor allem wegen der pünktlichen und regelmäßigen unbeanstandeten Zahlung der Pacht durch Frau K. annehmen konnte und durfte, die Verpächterin habe den Pachtzins von 500 DM ohne weiteres aus der Pension herauswirtschaften können. Die allgemein

gehaltene Äußerung, die Frau K. nach der Kündigung der Klägerin gegenüber gemacht hat, sie sei wirtschaftlich nicht zurecht gekommen, hat das Berufungsgericht nicht als entscheidend angesehen, zumal Frau K. nähere Einzelheiten hierzu nicht mitgeteilt hat. Auch insoweit ist ein Rechtsverstoß nicht ersichtlich.

Im übrigen hat die Revision gegen die Beweiswürdigung keine Einwendungen erhoben, so daß, da auch sonst keine Rechtsverletzung vorliegt, die Sittenwidrigkeit des Pachtvertrages mit dem Berufungsgericht zu verneinen ist.

2. Die Anfechtung des Vertrages würde nach § 123 Abs 1 BGB begründet sein, wenn die Klägerin die Beklagte über die Rentabilität des Pensionsbetriebes arglistig getäuscht hätte. Auch diese Voraussetzungen hält das Berufungsgericht nicht für gegeben. Die Angriffe der Revision, die sich lediglich gegen die Beweiswürdigung richten, sind nicht begründet. Das Berufungsgericht geht, ohne daß ihm ein Rechtsverstoß zur Last zu legen wäre, davon aus, daß die Klägerin keine genauere Kenntnis von der Wirtschaftlichkeit des Pensionsbetriebes ihrer Pächterin gehabt habe. Die Revision meint, es sei hierbei nicht berücksichtigt, daß die Klägerin bis zur Verpachtung selbst die Pension geführt habe und deshalb sachkundig gewesen sei. Es ist nicht anzunehmen, daß das Berufungsgericht diese Tatsache, obwohl es sie nicht ausdrücklich erwähnt, übersehen habe. Es hat ihr offensichtlich keine entscheidende Bedeutung beigelegt, weil seit der Verpachtung an Frau K. bereits zwei Jahre vergangen waren, der Fremdenverkehr in dieser Zeit gerade im Schwarzwald eine erhebliche Steigerung erfahren hatte und im übrigen die Klä-

gerin auch wußte, daß Frau K. gut lebte, und daraus sowie aus der pünktlichen und unbeanstandeten Pachtzahlung den Eindruck gewinnen konnte, daß Frau K. gut ausgekommen sei. Ob, wie das Berufungsgericht annimmt, ein etwaiger Irrtum der Beklagten über die Rentabilität der Pension darauf beruht, daß die Beklagte, obwohl sie Gelegenheit hierzu gehabt habe, bei Frau K. keine näheren Erkundigungen eingezogen hat, mag dahingestellt bleiben. Selbst wenn, wie die Revision geltend macht, Frau K. das Fremdenbuch, aus dem die Belegung der Pension ersichtlich war, nicht vorgelegt und sich überhaupt vor Abschluß des Pachtvertrages geweigert haben sollte, der Beklagten Auskunft über die Rentabilität der Pension zu geben, so würden hieraus keine Rückschlüsse auf ein arglistiges Verhalten der Klägerin gezogen werden können, wobei es unerheblich ist, ob die angebliche Weigerung der Frau K., das Fremdenbuch vorzulegen, darauf beruhte, daß sie Sorge hatte, die Beklagte könne Adressen abschreiben, oder ob Frau K. vor dem Verkauf ihrer Prospekte eine Einsichtnahme in das Fremdenbuch verhindern wollte. Der Hinweis der Revision auf das Vorbringen der Beklagten in den Schriftsätzen vom 22. Februar und 24. Mai 1954 über die angebliche Weigerung der Frau K., der Beklagten das Fremdenbuch zu zeigen, ist deshalb unbeachtlich. Wegen des Schwarmbefalls im Keller hat das Berufungsgericht ebenfalls eine arglistige Täuschung der Klägerin verneint. Hiergegen hat die Revision keine Einwendungen erhoben.

Das Revisionsgericht ist somit, da die gerügten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, bei der Beurteilung der Frage, ob die Klägerin sich einer arglistigen Täuschung

schuldig gemacht hat, an die Würdigung der Beweisaufnahme durch das Berufungsgericht gebunden, so daß eine Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung nicht in Betracht kommt.

3. Ein Rücktrittsrecht der Beklagten wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage hat das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, daß die ursprüngliche Absicht der Klägerin, die offene Terrasse verglasen zu lassen und dadurch einen Speiseraum für etwa 20 Personen zu schaffen, keinen Einfluß auf den Abschluß des Pachtvertrages und insbesondere auf die Höhe des vereinbarten Pachtzinses gehabt habe und deshalb nicht Geschäftsgrundlage geworden sei. Diese im einzelnen begründeten Ausführungen des Oberlandesgerichts sind frei von Rechtsirrtum. Sie werden auch von der Revision nicht beanstandet.

4. Ein Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen Verschuldens der Klägerin beim Vertragsschluß ist ebenfalls nicht begründet.

Das Berufungsgericht hält den Beweis für ein schuldhaftes Verhalten der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen nicht für erbracht. Das Vorbringen der Revision, durch die Rügen zur Beweisaufnahme in der Frage der arglistigen Täuschung sei den Erwägungen des Berufungsgerichts über das Fehlen eines Verschuldens der Klägerin beim Vertragsschluß die tatsächliche Grundlage entzogen, erledigt sich dadurch, daß diese Rügen sich als unbegründet erwiesen haben. Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß die Verneinung einer arglistigen Täuschung seitens der Klägerin die Feststellung eines Verschuldens

bei den Vertragsverhandlungen nicht ausschließt. Die Haftung für Verschulden beim Vertragsschluß beruht auf einer Verletzung der Treuepflicht, die jedem Vertragsteil dem anderen gegenüber bei den Vertragsverhandlungen obliegt und die vor allem die Offenbarung von Umständen erfordert, von denen der eine Teil sich sagen muß, daß sie für den andern Teil erheblich sein können. Dies hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Mit der Revision mag davon ausgegangen werden, daß die Äußerung der Klägerin, Frau K. sei es gut gegangen, für die Klägerin erkennbar den Entschluß der Beklagten, die Pension zu pachten, ausschlaggebend beeinflußt hat. Das Berufungsgericht hat jedoch ohne Rechtsverstoß den Beweis für die Unrichtigkeit der Äußerung der Klägerin nicht als erbracht angesehen. Selbst wenn diese Beweiswürdigung zu beanstanden wäre und die Bemerkung der Klägerin objektiv unrichtig gewesen sein sollte, so würde ein Verschulden der Klägerin nur dann vorliegen, wenn die Klägerin erkennen mußte, daß Frau K. den Pachtzins aus der Pension nicht herauswirtschaften konnte. Dies ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts, wonach die Klägerin den Eindruck gewonnen hatte, daß Frau K. sehr gut ausgekommen sei, nicht der Fall. Die von der Revision hervorgehobene Tatsache, daß nicht selten gerade mit Verlust arbeitende Geschäftsleute über ihre Verhältnisse leben, besagt nichts dafür, daß die Klägerin dies auch von der Frau K. hätte annehmen und daraus Rückschlüsse auf die Rentabilität des Pensionsbetriebes hätte ziehen müssen. Die etwaige Kündigungsabsicht der Frau K. ist ebenso wie ihre angebliche Weigerung, der Beklagten über die Wirtschaftlichkeit der Pension Auskunft zu geben, für die Frage eines Verschuldens der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen ohne Bedeutung. Das Berufungsgericht hat

danach, ohne daß eine Rechtsverletzung ersichtlich wäre, eine Haftung der Klägerin wegen Verschuldens beim Vertragsschluß verneint.

Die Revision mußte deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock

Dr. Spieler

Dr. Dorschel