

BGHZ: nein

Eine in einem Pachtvertrag über gewerbliche Räume getroffene Vereinbarung, daß der Verpächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses unter Ausschluß von Entschädigungsansprüchen des Pächters - insbesondere von Bereicherungsansprüchen nach § 951 - die vom Pächter eingebauten Anlagen behalten darf, verstößt nicht ohne weiteres gegen die guten Sitten. Es kommt vielmehr auf die Gesamtgestaltung des Vertrages im Einzelfall an.

BGH, Urt. v. 3. Februar 1967 - V ZR 59/64 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 59/64

URTEIL

Verkündet am

3. Februar 1967
Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Marie-Louise H [REDACTED] als alleiniger
Inhaberin der Firma C.B.C. M [REDACTED] Nachfolger Kurt H [REDACTED]
in Ha [REDACTED]-W [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Amalie J [REDACTED], Ha [REDACTED]-V [REDACTED], S [REDACTED] Weg [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Hill und Offterdinger

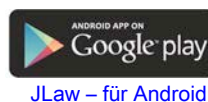
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 26. Februar 1964 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte verpachtete durch schriftlichen Vertrag vom 14. Oktober 1940 der Firma Kurt H. [REDACTED] KG in Ha. [REDACTED] (im folgenden: Firma H. [REDACTED]) mit Wirkung vom 1. November 1940 zunächst auf die Dauer von fünf Jahren das ihr gehörige Grundstück Otto-B. [REDACTED]-Straße [REDACTED] in Ha. [REDACTED] "mit allen darauf befindlichen Gebäuden" - insbesondere Fabrikräumen - "in Generalpacht zum Betrieb von Fabrikation, Lager und Expedition" zu einem Pachtzins von monatlich 250 RM. Die Firma H. [REDACTED], deren Inhaberin jetzt die Klägerin ist, übernahm auch die Zahlung der laufenden Unkosten sowie die Instandhaltung. Sie hatte nach § 3 Abs. 7 des Vertrags bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Räume wiederherzustellen; jedoch war die Beklagte berechtigt, die Räume in dem Zustand, der zur Zeit der Kündigung



bestand, ohne Entschädigung zu übernehmen. Nach § 4 Abs. 5 des Vertrags durfte die Firma H[REDACTED] nach Genehmigung der Beklagten bauliche Veränderungen vornehmen. Der Beklagten war freigestellt, nach Ablauf des Pachtvertrags Wiederherstellung des alten Zustands zu verlangen. Im übrigen aber mußten die baulichen Veränderungen bei Ablauf des Pachtvertrags "voll und ganz bestehen bleiben, ohne daß von ihm (nämlich dem Pächter) eine Entschädigung dafür verlangt werden kann"; sie sollten in das Eigentum der Beklagten übergehen. Der Firma H[REDACTED] wurde ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Die Firma Hengst trat nach den Bestimmungen des Vertrags anstelle der Beklagten in drei Mietverhältnisse über Teile der Fabrikanlagen ein. Eine der Mietparteien betrieb in der Fabrik eine Wäscherei, deren Maschinen durch einen alten Hochdruckdampfkessel betrieben wurden. Durch Schreiben vom 15. Oktober 1942 dankte die Firma Hengst der Beklagten für die Erlaubnis, diesen "alten, unbrauchbaren Dampfkessel verschrotten zu lassen"; sie wiederhole, daß sie die Absicht habe, einen modernen Dampfkessel aufzustellen, der "natürlich" ihr Eigentum bleiben müsse. Die Beklagte verwies in ihrem Antwortschreiben vom 17. Oktober 1942 auf die Mieter und erklärte, daß sie prinzipiell nichts dagegen einzuwenden habe, daß die Firma H[REDACTED] sich einen neuen Dampfkessel setzen lasse und den alten verschrotten wolle. Das entbinde die Firma Hengst aber nicht von den Vereinbarungen nach § 4 des Vertrags. Die Firma H[REDACTED] ließ im Jahre 1942 einen Niederdruckdampfkessel einbauen und übersandte der Beklagten einen Scheck über den Erlös aus der Verschrottung des

alten Kessels in Höhe von 157,16 RM. Die Beklagte gab den Scheck jedoch zurück.

Durch notariellen Vertrag vom 10. Juli 1944 verlängerten die Firma H[REDACTED] und die Beklagte den Vertrag vom 14. Oktober 1940 in einer mit einigen Ergänzungen versehenen Fassung, die dem notariellen Vertrag als Anlage beigeheftet war. Die Ergänzungen sahen vor, daß die Firma H[REDACTED] "die im Vertrag vereinbarten Leistungen den veränderten Verhältnissen anpassen" werde, wenn sich die für derartige Grundstücke gezahlten Pachtentgelte wesentlich ändern sollten. Andererseits sollte sie das Grundstück durch Unterverpachtung nutzen dürfen, falls sie durch behördliche oder gesetzliche Maßnahmen an der weiteren Nutzung des Grundstücks im Rahmen ihres Gewerbebetriebs verhindert sein sollte; dies solle sie jedoch nicht von den Verpflichtungen des § 4 des Vertrags entbinden. Tatsächlich hat die Klägerin das Grundstück später unterverpachtet. - Auf Grund einer in dem notariellen Vertrag getroffenen Vereinbarung wurde für die Klägerin ein zunächst bis zum Jahre 1952 befristetes Vorkaufsrecht eingetragen.

Nach einer weiteren Verlängerung des Vertrags über den 30. September 1952 hinaus ersetzte die Klägerin im Jahre 1956 die im Jahre 1942 eingebaute Dampfheizung durch eine Warmwasserheizung. Im selben Jahr verlagerte sie ihren eigenen Betrieb nach der Behauptung der Beklagten völlig nach Wandsbek, um das Grundstück - von einer durch sie darauf geschaffenen Wohnung abgesehen - nur noch durch Unterverpachtung aller gewerblichen Räume zu nutzen. Auf Grund einer Kündigung der Beklagten endete

das Vertragsverhältnis am 30. September 1962. Der Pachtzins betrug zuletzt 600 DM monatlich, während sich die Einnahmen der Klägerin aus der Unterverpachtung auf monatlich 1 430 DM beliefen. Für die Zeit ab 1. Oktober 1962 verpachtete die Beklagte das Grundstück an eine andere Firma zu einem Pachtzins von monatlich 1 250 DM.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung Ersatz des Wertes der im Jahre 1956 eingebauten Heizungsanlage in Höhe von 5 000 DM. Hilfsweise stützt sie die Klageforderung darauf, daß sie auf dem Grundstück der Beklagten weitere Bauten errichtet habe. Insgesamt beziffert sie ihre Ansprüche auf 20 000 DM. Im einzelnen trägt sie vor, die Beklagte habe sich geweigert, das Recht der Klägerin auf Wegnahme der bezeichneten Anlage anzuerkennen, und habe sich zudem durch die Verpachtung an eine andere Firma die Möglichkeit zur Gestattung der Wegnahme genommen. Die Anlagen fielen nicht unter § 4 des Vertrags; außerdem sei die darin enthaltene Vereinbarung wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hält § 4 des Vertrags hier für anwendbar und erachtet diese Vereinbarung für rechtswirksam.

Das Landgericht hat durch Teilgrundurteil den Anspruch der Klägerin auf Zahlung von 5 000 DM dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Auf die Berufung der Beklagten hin hat das Oberlandesgericht dieses Urteil abgeändert und die Klage "zur Höhe von 5 000 DM" abgewiesen. Die Klägerin verfolgt mit der vom Berufungsge-

richt zugelassenen Revision ihren Anspruch weiter, während die Beklagte um Zurückweisung des Rechtsmittels bittet.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, die auf ungerechtfertigte Bereicherung nach §§ 946, 951 und 812 BGB gestützte Klage könne nur dann Erfolg haben, wenn die Beklagte auf Kosten der Klägerin nach §§ 93, 94 BGB Eigentümerin der Heizungsanlage geworden sei. Mit näherer Begründung kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß dies zugunsten der Klägerin angenommen werden könne. Die Klägerin habe die Anlage auch nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut (§ 95 BGB), sondern nach ihrem eigenen Vortrag im Hinblick darauf, daß sie das Grundstück später habe erwerben wollen.

Der hiernach an sich gegebene Bereicherungsanspruch der Klägerin auf Ersatz des Werts der Heizungsanlage entfalle aber auf Grund des § 3 Abs. 7 und des diese Vertragsklausel ergänzenden § 4 Abs. 5 des Pachtvertrags. Die Wegnahme des alten Dampfkessels und der Einbau eines Niederdruckheizkessels in die Fabrik fielen im Sinne des § 4 Abs. 5 des Vertrags unter den Begriff der "baulichen Veränderungen". Wie der Schriftwechsel im Oktober 1942 zeige, seien ursprünglich auch die Vertragspartner übereinstimmend davon ausgegangen. Ferner sei schon in § 3 Abs. 7 des Vertrags der Beklagten das Recht eingeräumt, die Räume in dem zur Zeit der Kündigung bestehenden Zustand zu übernehmen, und vorher sei in diesem Paragraphen

von Maschinen, Einrichtungen und Erneuerungen die Rede. Auch die Heizungsanlage falle unter diese Bestimmung. Entsprechendes gelte für den Austausch der ursprünglich eingebauten Heizungsanlage mit der Warmwasseranlage im Jahre 1956.

2. Diese vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Vertrags vom 14. Oktober 1940 und der Vereinbarungen über seine Verlängerung läßt keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin erkennen. Sie wird auch von der Revision nicht angegriffen.

II.

1. Das Berufungsgericht sieht den vertraglichen Ausschluß des Wegnahmerechts und des Entschädigungsanspruchs nicht als sittenwidrig im Sinne des § 138 BGB und infolgedessen nichtig, sondern als wirksam an.

Im einzelnen führt es dazu aus, es sei in der Rechtsprechung anerkannt, daß ein Anspruch aus § 951 BGB ebenso wie ein Anspruch auf Ersatz von Verwendungen vertraglich ausgeschlossen werden könne. Umstritten sei aber die Frage, ob eine solche Vertragsklausel in Verbindung mit dem Ausschluß des Wegnahmerechts - eine solche Vereinbarung liege hier vor - als sogenannte "gemäßbilligte Klausel" nach § 138 BGB nichtig sei.

Nach Darlegung der hierzu in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Auffassungen stellt sich das Berufungsgericht auf den Standpunkt, daß die Vertragsfreiheit den Ausschluß des Wegnahmerechts und des Bereicherungs-

anspruchs zulasse und ihre Grenze allein in § 138 BGB finde. Für die Anwendung des § 138 Abs. 2 liege hier keinerlei Anhaltspunkt vor. Aber auch die Voraussetzungen des ersten Absatzes dieser Vorschrift seien nicht gegeben. Es sei nicht erkennbar und auch von der Klägerin nicht vorgetragen, daß ihre Rechtsvorgängerin etwa unter Druck und nur durch besondere Umstände gezwungen die hier erörterten Klauseln hingenommen habe. Aus freien Stücken habe die Rechtsvorgängerin der Klägerin dann im Jahre 1942 die Dampfheizungsanlage eingebaut, nachdem die Beklagte sie zuvor nochmals ausdrücklich auf § 4 des Vertrags hingewiesen habe. Die Beklagte habe auch den Austausch der Dampfheizungsanlage gegen eine Warmwasserheizungsanlage im Jahre 1956 durch die Klägerin nicht veranlaßt. Das Pachtverhältnis habe 22 Jahre gedauert; eine solche Zeitspanne sei länger als die normale Lebensdauer eines Heizungskessels.

In seiner anschließenden Auseinandersetzung mit dem Urteil des Landgerichts legt das Berufungsgericht weiter dar, auch ein Vertrag, bei dem Leistung und Gegenleistung sich nicht aufwögen, sei deshalb noch nicht sittenwidrig. Anders könne es sein, wenn eine stärkere Partei die schwächere Lage der anderen bewußt zur Erzielung eines übermäßigen Gewinns ausnutze, was aber im vorliegenden Fall auch die Klägerin nicht behauptet habe.

Ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung sei zudem nicht ersichtlich: Der Pachtzins - zuletzt 600 DM monatlich - sei gering gewesen; die Beklagte habe durch die Neuverpachtung einen um mehr als das Doppelte höheren Ertrag erzielen können, und die

Klägerin habe vorher durch die Unterverpachtung sogar noch höhere Einnahmen gehabt, nämlich zuletzt 1 430 DM. Schon die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe überdies die Einnahmen aus den Mietverträgen gehabt, in die sie auf Grund des Pachtvertrags eingetreten sei. Ferner habe die Klägerin sich in der Fabrik eine Wohnung einrichten und dadurch Miete sparen können.

Die von der Klägerin und ihrer Rechtsvorgängerin übernommenen Lasten könnten nicht sehr erheblich gewesen sein. Die Klägerin habe in der Berufungsbeantwortung selbst vorgetragen, daß in den letzten 10 Jahren ihren Einnahmen aus dem Grundstück in Höhe von 118 160 DM Ausgaben in Höhe von 92 813 DM gegenübergestanden hätten. Auch wenn man entsprechend dem später von der Klägerin vertretenen Standpunkt davon ausgehe, daß von den bezeichneten Einnahmen 39 985 DM abzuziehen seien, weil die Klägerin Einnahmen in dieser Höhe aus der Vermietung eines nach ihrer Behauptung durch sie errichteten Anbaues erzielt habe, könne von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung keine Rede sein, zumal daß die Klägerin sich auch noch den Wohnwert ihrer Wohnung in der Fabrik als Einnahme anrechnen lassen müsse. Im übrigen ziehe die Klägerin die 39 985 DM zu Unrecht von ihren Einnahmen ab. Auch seien der Klägerin und ihrer Rechtsvorgängerin weitere - im einzelnen erörterte - Vorteile eingeräumt worden.

Die entschädigungslose Ausschließung des Wegnahme-rechts sei nach alledem hier selbst dann nicht als sittenwidrig anzusehen, wenn man sie nur unter der Voraussetzung für wirksam halte, daß das in einer solchen Vereinbarung liegende Opfer des Mieters durch andere Vorteile ausgeglichen werde. Denn diese Voraussetzung liege hier vor.

Ebensowenig wie unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung nach § 951 BGB könne die Klage mit der Begründung Erfolg haben, daß die Klägerin nach § 547 Abs. 2 BGB Anspruch auf Ersatz von Verwendungen der hier in Rede stehenden Art habe. Denn auch ein solcher Anspruch sei vertraglich ausgeschlossen. Das Berufungsgericht läßt dabei dahingestellt, ob der Einbau einer Heizungsanlage überhaupt eine Verwendung im Sinne dieser Vorschrift ist.

2. Die Revision greift diese Ausführungen an. Sie vertritt die Auffassung, der vertraglich vereinbarte Ausschluß jeglicher Entschädigung für den Verzicht auf das Wegnahmerecht sei ohne weiteres sittenwidrig im Sinne des § 138 BGB und deshalb nichtig, ohne daß es auf das Vorliegen besonderer Umstände ankomme. Diesem Revisionsangriff ist der Erfolg zu versagen.

3. Der Auffassung des Berufungsgerichts, daß Bereicherungsansprüche aus § 951 BGB vertraglich ausgeschlossen werden können, ist grundsätzlich beizutreten (BGH NJW 1959, 2163; 1957, 827; BGB-RGRK, 11. Aufl. § 951 Anm. 26). Die vom Berufungsgericht weiter vertretene Ansicht, daß eine solche Vereinbarung auch mit dem Ausschluß des dem Mieter oder Pächter sonst zustehenden Rechts zur Wegnahme von ihm geschaffener Einrichtungen verbunden werden kann (§ 547 Abs. 2 Satz 2 a.F.), trifft jedenfalls für Miet- oder Pachtverhältnisse über gewerbliche Räume zu, soweit nicht die Umstände des Einzelfalls einen Verstoß gegen die guten Sitten nach § 138 BGB ergeben.

a) Die Vereinbarung, nach der der Mieter dem Vermieter eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, entschädigungslos zu überlassen hat, gehört zu den bei Schaffung des "Deutschen Einheitsmietvertrags" durch die Spitzenverbände der Hausbesitzer und Mieter "gemäßbilligten Klauseln". In einem Teil des Schrifttums wird sie generell als sittenwidrig im Sinne des § 138 BGB und damit nichtig angesehen (Staudinger/Kiefersauer, BGB 11. Aufl. Vorbem. 267 und 268 vor § 535; Kiefersauer/Glaser, Grundstücksmitte, 10. Aufl. Vorbem. 13 und 14). Daneben wird die Ansicht vertreten, daß die Klausel jedenfalls dann nichtig sei, wenn nicht besondere Umstände für das Gegenteil sprächen (Erman/Schopp, BGB 3. Aufl. Vorbem. vor § 535 E 1 a und § 547 Anm. 6), die von Bettermann (MDR 1959, 297) insbesondere in der Vereinbarung eines angemessenen Ausgleichs für das in der Klausel liegende Opfer des Mieters erblickt werden. Bedenken gegen die Wirksamkeit der Klausel kommen auch in der Forderung zum Ausdruck, sie jeweils einer scharfen Prüfung auf ihre Vereinbarkeit mit den guten Sitten und Treu und Glauben zu unterziehen (Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 15. Bearb. § 135 II S. 546). Dagegen hat das Kammergericht (JW 1938, S. 663) die Klausel als nur unter besonderen Umständen sittenwidrig und deshalb nichtig angesehen (so jetzt auch Roquette, Mietrecht 5. Aufl. S. 427 und 114 im Gegensatz zu seiner noch in der vorangegangenen Auflage vertretenen Ansicht; Lemme in HuW 1953 S. 149). Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Klausel in seinem Urteil vom 14. Oktober 1958 - VIII ZR 155/57 - (NJW 1958 S. 2109 = MDR 1959 S. 36) als jedenfalls dann nicht ohne weiteres sittenwidrig angesehen, wenn der Ausschluß des Wegnahme-rechts auf bestimmte Einrichtungsgegenstände beschränkt ist (so auch Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 547 Anm. 8).

b) Nach dem Erlaß des Berufungsurteils ist das bisher in § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB vorgesehene Wegnahmerecht des Mieters durch Artikel I Nr. 5 und 6 des zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl I S. 457) in einem in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügten § 547 a neu geregelt worden. § 547 a Abs. 1 entspricht wörtlich dem bisherigen § 547 Abs. 2 Satz 2. Nach § 547 a Abs. 2 kann der Vermieter von R ä u m e n die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters grundsätzlich durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden. Über den vertraglichen Ausschluß des Wegnahmerechts bei W o h n r a u m bestimmt § 547 a Abs. 3 folgendes:

"Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht des Mieters von Wohnraum ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist."

Während somit § 547 a Abs. 2 ganz allgemein Mietverhältnisse über Räume betrifft, ist in Absatz 3 nur von Wohnraum die Rede. Die Unwirksamkeit des vertraglichen Ausschlusses des Wegnahmerechts ohne angemessenen Ausgleich ist in Absatz 3 auf Mietverhältnisse über Wohnraum beschränkt, nicht aber auf Mietverhältnisse über sonstige Räume oder andere Sachen erstreckt. Sie tritt - unbeschadet anderer Unwirksamkeitsgründe - nicht ein, wenn das Mietverhältnis etwa gewerblich genutzte Räume betrifft (Hans, Das neue Mietrecht in den weißen Kreisen, Band I zu § 547 a Anm. 5; Weimar, NJW 1965, 1164).

c) Diese Neuregelung, deren Inkrafttreten in Artikel IV § 7 an das regional unterschiedlich geregelte Ende der

Anwendbarkeit des Mieterschutzgesetzes geknüpft ist, findet zwar auf das frühere Vertragsverhältnis zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits keine Anwendung. Sie legt aber den Schluß nahe, daß auch bei Prüfung der Anwendbarkeit des § 138 BGB auf den früher vereinbarten entschädigungslosen Ausschluß des Wegnahmerechts Mietverhältnisse über Wohnraum einer anderen Beurteilung unterliegen als Mietverhältnisse über gewerblich genutzte Räume. Es mag dahinstehen, ob die wirtschaftlichen und sozialen Gegebenheiten, die für Mietverhältnisse über Wohnraum kennzeichnend sind und den Gesetzgeber zu umfassenden Sonderregelungen für dieses Rechtsgebiet veranlaßt haben, die Auffassung rechtfertigen, der entschädigungslose Ausschluß des Wegnahmerechts sei bei solchen Mietverhältnissen ohne weiteres sittenwidrig und deshalb nichtig. Für Mietverhältnisse über gewerbliche Räume jedenfalls vermag der Senat sich einer so weitgehenden Auffassung nicht anzuschließen und findet sich in seiner Ansicht durch die oben erörterte Neuregelung bestätigt. Der Senat verkennt nicht, daß eine Vertragsklausel der hier in Rede stehenden Art den Mieter vor die Wahl stellt, entweder auf möglicherweise für ihn zweckmäßige oder sogar notwendige Einrichtungen im Sinne des § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB zu verzichten oder dem Vermieter -- zusätzlich zum Mietzins und etwaigen weiteren dem Mieter nach dem Vertrag obliegenden Leistungen -- ihren vielleicht beträchtlichen Wert zukommen zu lassen. Dies rechtfertigt aber nicht, die Frage der Sittenwidrigkeit einer derartigen Klausel unter Hinweis auf die im Jahre 1934 von den Spitzenverbänden der Hausbesitzer und der Mieter vertretene Auffassung ohne Rücksicht auf die Umstände des Einzelfalls allgemein zu bejahen. Ein Verstoß gegen die guten Sitten im

Sinne des § 138 BGB liegt auch bei Vereinbarung einer solchen Klausel nur dann vor, wenn der Vertrag nach seiner Gesamtgestaltung unter Berücksichtigung seines Inhalts, der Beweggründe der Beteiligten und der von ihnen verfolgten Zwecke wie überhaupt aller ihn kennzeichnenden Umstände dem Rechtsgefühl aller billig und gerecht Denkenden widerspricht.

d) Die Revision vertritt nun zwar ohne nähere Begründung den Standpunkt, das Berufungsgericht habe zu Unrecht verneint, daß hier besondere, eine Sittenwidrigkeit begründende Umstände vorgelegen hätten. Die vom Berufungsgericht in dieser Richtung angestellte Prüfung läßt jedoch keinen Rechtsirrtum erkennen. Die tatrichterlichen Feststellungen rechtfertigen insbesondere nicht die Annahme eines der Beklagten zur Last zu legenden Machtmißbrauchs oder eines - zudem für die Anwendbarkeit des § 138 BGB nach der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts nicht ohne weiteres genügenden - auffälligen Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung.

III.

Dem Berufungsgericht ist auch darin beizutreten, daß die Klageforderung auch nicht als Schadensersatzanspruch begründet sei; die Beklagte habe weder den Pachtvertrag verletzt noch eine unerlaubte Handlung begangen. Insoweit erhebt auch die Revision keine Bedenken.

IV.

Auch mit der Hilfsbegründung vermag die Klägerin nach der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts

der Klage nicht zum Erfolg zu verhelfen. Das Berufungsgericht vermißt mit Recht insoweit eine hinreichende Substantiierung der Klage, stellt dann aber entscheidend darauf ab, daß auch die von der Klägerin nach ihrer Behauptung errichteten Baulichkeiten unter § 4 des Vertrags fielen. In diesen auch durch die Revision nicht angegriffenen Ausführungen tritt kein Rechtsirrtum zutage.

V.

Die Revision ist nach alledem unbegründet. Sie war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Hill

Offterdinger