

11

Eine vertragliche Verpflichtung des Verpächters eines Hofes, das bei Pachtende vorhandene Inventar zu übernehmen, geht im Falle der Veräußerung (Zwangsversteigerung) des verpachteten Hofes grundsätzlich auf den Erwerber über.

BGH, Urt. v. 21. September 1965 - V ZR 65/63 - OLG München
LG Traunstein

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_65/63

URTEIL

Verkündet am

21. September 1965

Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Egon G [REDACTED] in P [REDACTED] ([REDACTED]),
K [REDACTED]straße 1,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Brauereibesitzer Franz S [REDACTED] jun.
in R [REDACTED], K [REDACTED]straße,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. September 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 21. Dezember 1962 aufgehoben.

Der Rechtsstreit ist, soweit es sich um die Feststellung der Ablösungspflicht des Beklagten hinsichtlich des lebenden Inventars und der unter Nr. 2 des Schriftsatzes des Klägers vom 22. November 1961 aufgeführten Inventarstücke handelt, in der Hauptsache erledigt.

Im übrigen wird der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

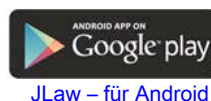
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Landwirt Max B. [REDACTED] verpachtete mit Wirkung vom 1. Juni 1953 sein in der Gemeinde D. [REDACTED] Nr. [REDACTED] gelegenes landwirtschaftliches Anwesen "L. [REDACTED]" in Größe von rund 27,4 ha an den Kläger auf die Dauer von 20 Jahren. Grundlage des Pachtverhältnisses war ein nach dem Muster



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



des Einheitsvertrages für die Verpachtung eines Hofes geschlossener Vertrag vom 1. Mai 1953, der am 19. Mai 1953 unterzeichnet wurde, sowie ein maschinengeschriebener "Hofverpachtungs- und Kaufvertrag" vom 8. Mai 1953 nebst Zusatzvertrag vom 19. August 1953. Der Verpächter geriet in der Folgezeit in Vermögensverfall. Der an den Kläger verpachtete Grundbesitz kam zur Zwangsversteigerung und wurde durch Zuschlagsbeschluß vom 11. Juni 1958 dem Beklagten zugeschlagen. Dieser kündigte gemäß § 57 a ZVG das Pachtverhältnis zum 31. Mai 1959. Auf Antrag des Klägers wurde der Pachtvertrag vom Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) bis zum 31. Mai 1960 verlängert. In einem erneuten Pachtschutzverfahren schlossen die Parteien einen Vergleich, in dem der Kläger sich verpflichtete, das Anwesen bis zum 31. August 1960 zu räumen.

Die Parteien streiten darüber, ob der Beklagte verpflichtet ist, das bei Beendigung des Pachtverhältnisses vorhandene Inventar zu übernehmen. Der Kläger leitet eine Verpflichtung des Beklagten zur Ablösung des Inventars aus § 2 a Abs. 3 des Einheitsvertrages vom 1. Mai 1953 her, der folgenden Wortlaut hat:

"Der Verpächter ist bei Pachtende berechtigt und verpflichtet, das Inventar zu übernehmen und zum Schätzungswert, den der Schätzungsausschuß feststellt, zu bezahlen. Er genügt dieser Verpflichtung, wenn der Pachtnachfolger das Inventar übernimmt. Ausgeschlossen von der Übernahme sind solche Inventarstücke, die nach dem Gutachten des Schätzungsausschusses gemäß den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für den Hof überflüssig oder zu wertvoll sind. Der Pächter ist verpflichtet, zwei Jahre vor Ablauf der Pachtzeit, im Falle einer vorzeitigen Kündigung unverzüglich nach Zugang der Kündigung, dem Verpächter ein Inventarverzeichnis zu übergeben. Der Verpächter ist berechtigt, bei Auf-

stellung des Inventarverzeichnisses mitzuwirken. Auf Verlangen des Verpächters und auf seine Kosten ist das Inventarverzeichnis durch einen von der landwirtschaftlichen Berufsvertretung des Kreises (Regierungsbezirk) zu bestimmenden Sachverständigen aufzunehmen."

§ 19 des Vertrages sieht vor, daß ein dem Pächter überlassenes Wohnzimmer nach Pachtablauf bei einigermaßen gutem Zustand um denselben Schätzungspreis zurückgenommen wird.

In dem Vertrag vom 8. Mai 1953 ist folgendes vereinbart:

1.

"Generelle Bestimmungen:

Für diesen Pachtvertrag gelten die schriftlichen Niederlegungen im vorgedruckten Einheitsvertrag für die Verpachtung eines Hofes mit der zu diesem Pachtvertrag gehörigen Hofbeschreibung und den an diese Hofbeschreibung angefügten Aufstellungen über die verpachteten Parzellen und über die von der Verpachtung ausgenommenen Grundstücke; ferner die dort beigefügten Inventaraufstellungen mit den jeweils angegebenen hiermit als vereinbart beiderseits anerkannten Preisen und Wertbemessungen.

Soweit die im nachstehenden vorgetragenen Vertragsabreden von den vorgedruckten Vertragsbedingungen aus dem Einheitsvertrag abweichen oder diesen widersprechen, gelten ausschließlich die nachstehenden Vertragsabreden; insoweit werden also entgegengesetzte oder anderslautende Bestimmungen aus dem Vordruck für aufgehoben erklärt.

2.

a) Inventar:

Es besteht volle Einigkeit darüber, daß das lebende und tote Inventar, so wie es in den Aufstellungen, beigefügt in der Hofbeschreibung, vorgetragen ist, nicht mitverpachtet wird, sondern daß diese Inventargegenstände an den Pächter Gerl fest verkauft werden, und zwar zu einem Gesamtpreis von abgerundet und hiermit vereinbart 80 000 DM."

Weiter ist unter Nr. 2 a des Vertrages vom 8. Mai 1953 bestimmt, daß der Kaufvertrag mit Rücksicht auf die Mittellosigkeit des Pächters unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen wird, daß der Pächter einen Flüchtlingsiedlungskredit von 80 000 DM erhält. Für den Fall der Zuteilung eines geringeren Kredites sollte lediglich ein diesem geringeren Betrag entsprechender Teil des lebenden und toten Inventars als verkauft gelten und im übrigen versucht werden, den Unterschiedsbetrag zwischen der Summe von 80 000 DM und dem zur Auszahlung kommenden Kredit durch einen gemeinsam zu betreibenden Viehverkauf zu beschaffen. Ergänzend hierzu ist unter Nr. 6 des Vertrages vereinbart, daß bei einem erheblichen Absinken der zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Viehpreise der Pächter berechtigt sein soll, die gemäß Nr. 2 a des Vertrages zu verkaufenden Tiere dem Verpächter anzubieten, und daß dieser verpflichtet ist, die ihm angebotenen Tiere zu den im Vertrag eingesetzten Preisen zu übernehmen. Nachdem sich herausgestellt hatte, daß der Pächter tatsächlich nur einen Kredit von rund 66 000 DM erhalten werde, wurden die Bestimmungen in Nr. 2 a des Vertrages vom 8. Mai 1953 durch einen Zusatzvertrag vom 19. August 1953 entsprechend geändert, wobei die nicht mitverkauften Tiere und toten Inventarstücke unter Angabe des Wertes einzeln aufgeführt wurden.

Der Kläger hat mit der Begründung, daß die in dem Pachtvertrag vom 1. Mai 1953 festgelegte Ablösungsverpflichtung des Verpächters durch den Vertrag vom 8. Mai 1953 keine Änderung erfahren habe und der Beklagte nach Erteilung des Zuschlags in vollem Umfang in das Pachtverhältnis eingetreten sei, in erster Instanz beantragt:

festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet ist, in dem durch § 2 a Abs. 3 und § 19 des Pachtvertrages vom 1. Mai 1953 gezogenen Rahmen bei Beendigung des Pachtvertrages das lebende und tote Inventar abzulösen.

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Er hält den Ablösungsanspruch des Klägers für unbegründet, weil § 2 a Abs. 3 des Einheitsvertrages durch die in dem Vertrag vom 8. Mai 1953 getroffene Regelung aufgehoben sei. Jedenfalls sei, so meint der Beklagte, eine etwaige Ablösungsverpflichtung durch die Zwangsversteigerung des Pachtobjekts untergegangen. Hilfsweise macht der Beklagte noch geltend, daß der größte Teil des vorhandenen Inventars für eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Hofes überflüssig sei und auch aus diesem Grund von ihm nicht abgelöst zu werden brauche. Schließlich rechnet der Beklagte gegenüber etwaigen Ansprüchen des Klägers mit Schadensersatzansprüchen auf, weil der Kläger schlecht gewirtschaftet habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Kläger hat hiergegen Berufung eingelegt und im Verlauf des Berufungsverfahrens vorgetragen, er sei, weil der Beklagte die Ablösung des Inventars abgelehnt habe, gezwungen gewesen, das lebende Inventar zu verkaufen. Die unter Nr. 2 des Schriftsatzes vom 7. November 1961 aufgeführten Inventarstücke habe der Beklagte inzwischen freiwillig übernommen. Der Kläger hat deshalb beantragt:

1. Das Verfahren hinsichtlich der Feststellung über die Ablösungspflicht des Beklagten, soweit es das lebende Inventar und die im Schriftsatz des Klägers vom 22. November 1961 unter Nr. 2 einzeln aufgeführten Inventarstücke betrifft, in der Hauptsache für erledigt zu erklären,

2. zu erkennen, daß der Beklagte verpflichtet ist, die im Schriftsatz des Klägers vom 7. November 1961 unter Nr. 3 einzeln aufgeführten Inventarstücke mit Wirkung zum Pachtende (31. August 1960) zu den Preisen abzulösen, die von der von den Parteien zu bildenden Schätzungskommission festgelegt werden.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger die Berufungsanträge weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I.

Das Berufungsgericht hat das nach § 256 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse des Klägers ohne Rechtsirrtum bejaht. In der Revisionsinstanz sind hiergegen auch keine Einwendungen erhoben worden.

II.

Gegenstand des Rechtsstreits war ursprünglich die Ablösungspflicht des Beklagten hinsichtlich des gesamten bei Beendigung des Pachtverhältnisses vorhandenen lebenden und toten Inventars. Im Laufe des Berufungsverfahrens hat der Kläger, nachdem er das lebende Inventar veräußert und der Beklagte einen Teil des toten Inventars übernommen hatte, im Schriftsatz vom 22. November 1961

insoweit den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt und sein Feststellungsbegehren auf die unter Nr. 3 des Schriftsatzes vom 7. November 1961 aufgeführten Stücke des toten Inventars beschränkt. Der Beklagte hat sich mit der Erledigungserklärung einverstanden erklärt und in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht insoweit lediglich einen Kostenantrag gestellt. Die Revision rügt mit Recht, daß das Oberlandesgericht dies nicht berücksichtigt und die Berufung in vollem Umfang zurückgewiesen habe. Das angefochtene Urteil mußte deshalb, soweit das Berufungsgericht eine Ablösungspflicht des Beklagten hinsichtlich des lebenden Inventars und der unter Nr. 2 des Schriftsatzes des Klägers vom 22. November 1961 aufgeführten Inventarstücke verneint hat, aufgehoben werden. Insoweit ist der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt.

III.

Das Berufungsurteil kann auch im übrigen nicht aufrechterhalten werden.

Nach §§ 571 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB tritt, wenn das verpachtete Grundstück nach der Überlassung an den Pächter von dem Verpächter an einen Dritten veräußert wird, der Erwerber anstelle des Verpächters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein. Dies gilt nach § 57 ZVG entsprechend für den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klageanspruch setzt danach voraus, daß der Verpächter nach dem Pachtvertrag zur Übernahme des Inventars bei Pachtende verpflichtet war und daß diese Verpflichtung auf den Beklagten übergegangen ist. Die Vorinstanzen haben eine Ablösungspflicht des Beklagten

mit unterschiedlicher Begründung verneint. Das Landgericht ist der Auffassung, daß eine Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme des Inventars nicht auf den Beklagten übergegangen sei. Es hat deshalb die Frage, ob der Pachtvertrag eine Übernahmeverpflichtung enthält, offengelassen. Das Oberlandesgericht hat zu der vom Landgericht behandelten Frage nicht Stellung genommen, weil nach seiner Auffassung in dem Pachtvertrag eine Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme des Inventars nicht enthalten ist. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß, wenn eine Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme des Inventars nicht bestand, die weitere Frage, ob eine Inventarablösungspflicht des Verpächters auf den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren übergegangen ist, keiner Erörterung bedarf. Umgekehrt könnte die erste Frage offen bleiben, wenn, wie das Landgericht meint, der Beklagte nicht in eine Ablösungsverpflichtung des Verpächters eingetreten wäre. Eine Nachprüfung der Ausführungen des Berufungsgerichts ist somit nur dann geboten, wenn eine etwaige Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme des Inventars auf den Beklagten übergegangen ist.

1. Die Beantwortung der Frage, ob eine vom Verpächter übernommene Verpflichtung zur Ablösung des dem Pächter gehörenden Inventars auf den Ersteher übergeht, hängt davon ab, ob es sich um eine aus dem Pachtverhältnis sich ergebende Verpflichtung des Verpächters handelt. Der Eintritt des Erwerbers erfolgt in das Miet- oder Pachtverhältnis selbst. In Betracht kommen Rechte und Verpflichtungen, die sich auf den Pachtgegenstand, seine Überlassung und Rückgewähr sowie die Gegenleistung beziehen oder auf Vereinbarungen beruhen, die in einem unlösbaren Zusammenhang mit dem Pachtvertrag stehen, während Rechte und Verpflichtungen aus sonstigen Ab-

machungen, die aus Anlaß des Pachtvertrages getroffen wurden oder nur in wirtschaftlichem Zusammenhang mit ihm stehen, nicht auf den Erwerber übergehen (RG JW 1906, 58; JW 1939, 286). Die Stellung der Beteiligten zum Inventar im Falle der Verpachtung eines Hofes kann rechtlich verschieden sein. Wird ein Hof mit Inventar verpachtet (§ 586 BGB), so ist auch das Inventar Gegenstand des Pachtvertrages. Wird das Inventar vom Pächter zum Schätzwert übernommen mit der Verpflichtung, es bei Pachtende zum Schätzwert zurückzugewähren (§§ 587 ff BGB), so bleibt der Verpächter Eigentümer des Inventars. Auch hier ist das Inventar Gegenstand des Pachtvertrages. Anders ist die Rechtslage, wenn das Inventar während der Pachtdauer Eigentum des Pächters ist, sei es, daß der Pächter es vom Verpächter oder anderweitig ohne Zusammenhang mit dem Pachtvertrag erworben hat. In diesem Fall ist das Inventar nicht Pachtgegenstand. Gleichwohl steht eine Regelung, durch die ein Recht oder eine Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme des Inventars bei Pachtende begründet wird, in einem so engen Zusammenhang mit dem Pachtvertrag, daß sie als Teil desselben zu behandeln ist. Das Oberlandesgericht Kassel (OLG 17, 16) hat die in einem Pachtvertrag getroffene Vereinbarung, die den Verpächter verpflichtete, beim Abzug des Pächters das vorhandene Inventar unter bestimmten Bedingungen zu übernehmen, als einen besonderen, selbständigen Vertrag bezeichnet. Es meint, das Inventar sei nicht Zubehör des Gutes, sondern ein selbständiges Rechtsgut. Rechte und Pflichten aus einem solchen Vertrag, auch wenn er in Verbindung mit den Abmachungen über das Pachtobjekt selbst geschlossen sei, gingen nicht auf den Erwerber über. Die Auffassung des Oberlandesgerichts Kassel wird gebilligt von Oertmann (BGB 5. Aufl. § 571 Anm. 4 a) und Soergel/Siebert (BGB 9. Aufl. § 571 Anm. 11); vgl. dazu

auch Staudinger (BGB 11. Aufl. § 571 Anm. 23). Der Senat vermag dieser Ansicht nicht zu folgen.

Das Oberlandesgericht Kassel geht schon insofern von einer unrichtigen Rechtsauffassung aus, als es die Zube-
höreigenschaft des dem Pächter gehörenden Inventars ver-
neint. Nach §§ 97 Abs. 1, 98 Nr. 2 BGB ist Zubehör eines
Landgutes das zum Wirtschaftsbetrieb bestimmte Gerät und
Vieh, also das lebende und tote Inventar. Auf die Eigen-
tumsverhältnisse kommt es nicht an. Zubehörstücke brauchen
also nicht dem Eigentümer der Hauptsache zu gehören. Infol-
gedessen ist auch das im Eigentum des Pächters eines Land-
gutes stehende Inventar Zubehör im Sinne des Gesetzes. Da
die Bewirtschaftung eines Landgutes ohne Inventar nicht mög-
lich ist, kommt im Falle der Verpachtung einer landwirt-
schaftlichen Besitzung den Abmachungen über das Inventar
eine wesentliche Bedeutung zu. Das Reichsgericht hat im
Urteil vom 25. Juni 1905 (JW 1905, 487) einen Nebenvertrag zum
Pachtvertrag über ein Landgut, durch den der Pächter das Ei-
gentum am Inventar erworben hatte, zutreffend als einen
untrennbaren Bestandteil des Hauptvertrages bezeichnet.
Es verweist dazu auf ein früheres Urteil (RGZ 38, 66, 72),
in dem es heißt, die Übernahme des Inventars eines Landgu-
tes durch den Pächter sei etwas so Gewöhnliches, daß die
Regelung der daraus entstehenden Rechtsverhältnisse in dem
Pachtvertrag selbst im Verkehr als notwendiger Bestandteil
dieses Vertrages angesehen werde. Das Reichsgericht hebt
in diesem Zusammenhang die hohe wirtschaftliche Bedeutung
hervor, die bei Verpachtungen dem Inventar und der Regelung
der beiderseitigen Rechte und Pflichten in Ansehung dessel-
ben zukommt. Es bemerkt dazu, daß eine Vereinbarung, wonach
der Pächter das Inventar zu einem bestimmten Preis käuflich
erwirbt, gegen die Verpflichtung, es bei Beendigung der
Pacht zu einem bestimmten Preis an den Verpächter zurück-
zugewähren, sehr häufig in Pachtverträgen getroffen werde.

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse habe zu dieser Gestaltung der Übernahme des Inventars geführt. Hierdurch solle nicht nur der Verpächter gesichert werden. Der Hauptzweck sei vielmehr, daß der Pächter auch in der Verfügung über das Inventar in der freien, durch die wirtschaftlichen Verhältnisse und Interessen geforderten Bewegung im Handel und Austausch nicht gehindert werde. Bei diesem engen Zusammenhang zwischen den Vereinbarungen über das Inventar und dem Pachtvertrag selbst könne der Inventarregelung, auch wenn ein Kaufvertrag vorliege, nicht die Bedeutung eines selbständigen, vom Pachtvertrag unabhängigen Vertrages beigelegt werden. Vielmehr stelle die Inventarvereinbarung einen wesentlichen und notwendigen Bestandteil des Pachtvertrages dar. Dieser Auffassung, die auch im Schrifttum Zustimmung gefunden hat (Mittelstein, Die Miete 4. Aufl. S. 673; von Meerscheidt/Hüllessem, DJZ 1910, 854, 856) schließt sich der Senat an. Unerheblich ist dabei, ob im Einzelfall die Inventarregelung mehr den Interessen des Verpächters als des Pächters oder umgekehrt entspricht. Der Erwerber muß den Pachtvertrag mit dem Inhalt übernehmen, der zur Zeit der Veräußerung zwischen den Vertragsteilen besteht. Zutreffend bemerkt Roquette (Mietrecht, 5. Aufl. S. 194 Fußnote 53) in seinen Ausführungen zu § 571 BGB, daß jede Vereinbarung über Leistungen, die für einen Mietvertrag typisch sind, als Inhalt des Mietvertrages anzusehen ist. Das gilt auch für einen Pachtvertrag. Zum typischen Inhalt eines Hofverpachtungsvertrages gehört eine Regelung über das Inventar, wie sie auch in dem mit Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums herausgegebenen Muster eines Einheitsvertrages für die Verpachtung eines Hofes enthalten ist. Es ist deshalb grundsätzlich davon auszugehen, daß eine Verpflichtung des Verpächters, das bei Pachtende vorhandene Inventar zu übernehmen, eine aus dem Pachtverhältnis sich ergebende

Verpflichtung darstellt, in die im Falle der Veräußerung (Zwangsversteigerung) des Grundstücks der Erwerber eintritt.

2. Die Entscheidung hängt deshalb davon ab, ob der Verpächter vertraglich verpflichtet war, das dem Pächter gehörende Inventar bei Pachtende zu übernehmen.

a) Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß der Verpächter nach § 2 a Abs. 3 des Einheitspachtvertrages zur Übernahme des Inventars verpflichtet sein sollte. Es meint jedoch, daß den Bestimmungen des Hofverpachtungs- und Kaufvertrages vom 8. Mai 1953 nach dem Willen der Vertragspartner unter allen Umständen der Vorrang gegenüber den Bestimmungen des Einheitsvertrages eingeräumt werden müsse. Aus den einzelnen Bestimmungen des Vertrages vom 8. Mai 1953, insbesondere daraus, daß in dem Vertrag nichts über eine Ablösungspflicht des Verpächters hinsichtlich des Inventars gesagt ist, folgert das Berufungsgericht, daß die Vertragsteile keine Inventarablösungspflicht des Verpächters hätten vereinbaren wollen. Für das Vorbringen, daß § 2 a Abs. 3 des Einheitsvertrages neben dem Vertrag vom 8. Mai 1953 Geltung behalten habe, sei der Kläger beweispflichtig. Wortlaut und Sinn der Nr. 1 Abs. 2 dieses Vertrages ließen jedenfalls begründete Zweifel daran entstehen, ob die Auslegung des Klägers dem wirklichen Willen der Vertragspartner entspreche; denn der Einheitsvertrag weiche, soweit er eine Bestimmung über die Ablösung des Inventars enthalte, von dem Hofverpachtungs- und Kaufvertrag ab. Die Annahme, daß die Vertragspartner keine Ablösungspflicht hinsichtlich des Inventars hätten vereinbaren wollen, finde eine Stütze darin, daß gewisse Bestimmungen des Einheitsvertrages teils unverändert, teils mit Abweichungen in den Vertrag vom 8. Mai 1953 übernommen worden seien, während darin über eine Ablösungspflicht des Ver-

pächters bezüglich des Inventars nichts zu finden sei, obwohl eine solche Pflicht hinsichtlich des Wohnzimmers nachträglich in den Einheitsvertrag aufgenommen worden sei. Hinzu komme, daß in dem Einheitsvertrag die Bestimmung des § 7 über die Bildung des Schätzungsausschusses, der bei einer Ablösung des Inventars tätig werden solle, gestrichen worden sei. Es könne nach Lage der Sache nicht ausgeschlossen werden, daß § 2 a Abs. 3 des Einheitsvertrages, auf den der Kläger sich berufe, nach dem Willen der Vertragspartner nicht mehr gelten sollte und nur versehentlich nicht gestrichen worden sei. Die hiernach bestehenden Zweifel an der Vereinbarung einer Inventarablösungspflicht des Verpächters seien durch die Beweisaufnahme nicht ausgeräumt worden. Der Umstand, daß beim Abschluß des Vertrages vom 8. Mai 1953 von einer Inventarablösung durch den Verpächter nicht die Rede gewesen sei, spreche dafür, daß eine solche Verpflichtung nicht gewollt gewesen sei. Wenn man weiter berücksichtige, daß der Verpächter damals das Inventar hauptsächlich verkauft habe, um Geld in die Hand zu bekommen, und daß der langfristige Pachtvertrag dem Zweck dienen sollte, das Anwesen dem damals erst 1 3/4 Jahre alten Hoferben zu erhalten, so werde ersichtlich, daß der Verpächter gar kein Interesse daran gehabt habe, entweder bei einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses das Inventar selbst wieder zum Schätzungspreis übernehmen zu müssen oder nach Ablauf des Pachtvertrages seinen Sohn mit einer derartigen Verpflichtung zu belasten. Es stehe somit nicht mit ausreichender Sicherheit fest, daß der Verpächter sich zur Inventarablösung bei Pachtende verpflichtet habe.

b) Die Begründung des angefochtenen Urteils ist insofern widerspruchsvoll und auch nicht frei von Rechtsirrtum,

als das Berufungsgericht einerseits nach dem Inhalt des Vertrages vom 8. Mai 1953 zu dem Ergebnis kommt, daß die Vertragspartner keine Inventarablösungspflicht hätten vereinbaren wollen, während es andererseits lediglich Zweifel an der Auslegung des Vertrages durch den Kläger äußert, die durch die Beweisaufnahme nicht ausgeräumt worden seien. Mit Recht wendet die Revision sich gegen die Ausführungen, in denen das Berufungsgericht sich mit der Beweislast befaßt und darzulegen versucht, der Kläger habe den Beweis dafür, daß die in dem Einheitspachtvertrag vorgesehene Ablösungspflicht des Verpächters nach den Vereinbarungen im Vertrag vom 8. Mai 1953 in Kraft geblieben sei, nicht erbracht. Die Auslegung eines Vertrages hat mit der Beweislast an sich nichts zu tun. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, der sich der Bundesgerichtshof angeschlossen hat (BGHZ 20, 109, 111), ist bei der Vertragsauslegung zwischen der Feststellung der Tatsachen, die für die Auslegung wesentlich sein können, und der Auslegung selbst, die auf Grund des festgestellten Sachverhalts erfolgt, zu unterscheiden. Die Auslegung eines Vertrages ist unabhängig von den Vorschriften über die Behauptungs- und Beweislast vorzunehmen. Wenn eine Partei aus einer Vertragsurkunde eine für sie günstige Rechtsfolge abzuleiten sucht, muß sie alle außerhalb der Urkunde liegenden Umstände behaupten und beweisen, sofern der Tatrichter sich nicht in der Lage sieht, allein im Wege der Auslegung die von der Partei in Anspruch genommene Rechtsfolge abzuleiten. Es ist nicht ausgeschlossen, daß das Berufungsgericht bei Beachtung dieser Grundsätze zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, so daß schon aus diesem Grunde das angefochtene Urteil nicht aufrechterhalten werden kann.

Zu den weiteren Ausführungen des Oberlandesgerichts ist folgendes zu bemerken:

Das Berufungsgericht erörtert zunächst das Verhältnis des Einheitsvertrages zum Hofverpachtungs- und Kaufvertrag. Es meint, der Abschluß des Vertrages vom 8. Mai 1953 könne nur dahin verstanden werden, daß die Bestimmungen des Einheitsvertrages daneben, wenn überhaupt, so nur in beschränktem Umfang Geltung haben sollten. Dabei übersieht es, daß in Nr. 1 Abs. 1 des Vertrages vom 8. Mai 1953 ausdrücklich hervorgehoben wird, daß für diesen Vertrag die schriftlichen Niederlegungen im Einheitsvertrag gelten. Wenn das Berufungsgericht glaubt, nach dem Willen der Vertragspartner solle den Bestimmungen des Vertrages vom 8. Mai 1953 unter allen Umständen der Vorrang gegenüber den Bestimmungen des Einheitspachtvertrages eingeräumt werden, so ist das offensichtlich dahin zu verstehen, daß nach Nr. 1 Abs. 2 des Vertrages vom 8. Mai 1953 ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages gelten sollen, soweit sie von den Bedingungen des Einheitsvertrages abweichen oder diesen widersprechen. Ob und inwieweit eine Bestimmung des Einheitsvertrages von dem Vertrag vom 8. Mai 1953 abweicht oder ihm widerspricht, ist allerdings im Wege der Auslegung zu ermitteln. § 2 a Abs. 1 des Einheitsvertrages, der zunächst gestrichen, aber nachträglich wiederhergestellt wurde, besagt, daß das lebende und tote Inventar Eigentum des Pächters ist. Diese Bestimmung steht mit Nr. 2 a Abs. 1 des Vertrages vom 8. Mai 1953, wonach das Inventar nicht mitverpachtet wird, im Einklang. Auch § 2 a Abs. 3 des Einheitsvertrages weicht entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts nicht von dem Inhalt des Vertrages vom 8. Mai 1953 ab. Es ist zwar richtig, daß, worauf das Berufungsgericht entscheidenden Wert legt, in dem Hofverpachtungs- und Kauf-

vertrag nichts über eine Ablösung des Inventars gesagt ist, während andere Bestimmungen des Einheitsvertrages teils unverändert, teils mit Abänderungen übernommen worden sind, und daß in § 19 des Einheitsvertrages die Rückgabe des Wohnzimmers ausdrücklich geregelt ist. Inwiefern hieraus, wie das Oberlandesgericht meint, sich ergeben soll, daß die Regelung der Inventarübernahme gemäß § 2 a Abs. 3 des Einheitsvertrages von dem Vertrag vom 8. Mai 1953 abweiche, ist nicht dargetan. Die Vereinbarung einer Inventarablosungspflicht ist vielmehr mit dem Wortlaut des Vertrages vom 8. Mai 1953 durchaus vereinbar.

Wie es sich mit der Streichung des § 7 des Einheitsvertrages, der die Bildung des Schätzungsausschusses regelt, verhält, ist nicht geklärt. Die Behauptung des Klägers im Schriftsatz vom 23. November 1962, in seiner Fotokopie des Einheitsvertrages sei § 7 nicht durchgestrichen gewesen, steht im Widerspruch zu dem Vorbringen des Klägers im Schriftsatz vom 26. Februar 1962, daß Rechtsanwalt Dr. Zerkiebel den § 7 im Einvernehmen mit den Beteiligten durchgestrichen habe, nachdem er erklärt habe, daß diese Bestimmung nicht erforderlich sei.

Dem Berufungsgericht ist zwar darin zuzustimmen, daß bei Aufrechterhaltung des § 2 a Abs. 3 des Einheitsvertrages eine Streichung des § 7 nicht recht verständlich wäre. Das Oberlandesgericht hat jedoch nicht berücksichtigt, daß, wie die Revision mit Recht hervorhebt, eine Mitwirkung des Schätzungsausschusses noch in anderen Bestimmungen des Einheitsvertrages, z.B. in den §§ 12 und 13 sowie auch in weiteren Fällen vorgesehen ist, und daß diese Bestimmungen durch den Vertrag vom 8. Mai 1953, der keiner-

lei Bestimmungen über den Schätzungsausschuß enthält, unberührt geblieben sind. Es bestehen deshalb Bedenken, ob einer Streichung des § 7 des Einheitsvertrages die Bedeutung zukommt, die das Oberlandesgericht der Streichung beilegt.

Der Sachverhalt bedarf nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen einer erneuten tatrichterlichen Prüfung.

IV.

Das angefochtene Urteil mußte deshalb in vollem Umfang aufgehoben werden. Soweit es sich um die Feststellung der Ablösungspflicht des Beklagten hinsichtlich des lebenden Inventars und der unter Nr. 2 des Schriftsatzes des Klägers vom 22. November 1961 aufgeführten Inventarstücke handelt, ist der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt; insoweit bedarf es noch einer Kostenentscheidung gemäß § 91 a ZPO, die vom Oberlandesgericht zu treffen sein wird. Im übrigen ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-

verwiesen worden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell