

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2206 072

BGB §§ 537, 538, 539, 242 Ba

- a) Bei eiserner Übernahme des Feld- und Wieseninventars stellt dessen Schätzungswert bei Pachtbeginn nur einen Verrechnungsfaktor für den bei Pachtende vorzunehmenden Wertausgleich dar.
- b) Hat der Pächter das Inventar zum Schätzungswert übernommen und haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse zwischen Pachtbeginn (1917) und Pachtende (1956) wesentlich geändert, so ist der Schätzungswert des Inventars bei Pachtbeginn auf den Betrag umzurechnen, der sich ergeben haben würde, wenn damals die gleichen Preise gegolten hätten wie bei Pachtende.

BGH, Urt. v. 18. Mai 1960 - V ZR 9/59 - OLG Celle
LG Lüneburg -

Verkündet am 18. Mai 1960
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Christoph B. [REDACTED] in W. [REDACTED],

Klägers, Berufungs- und Revisions-
klägers,

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

gegen

die Rittergutsbesitzerin Ilse von F. [REDACTED] geb. Frein. von
S. [REDACTED] in H. [REDACTED] über D. [REDACTED],

Beklagte, Berufungs- und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. Mai 1960 unter Mitwirkung des Se-
natspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Hücking-
haus, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Celle vom 16. Okto-
ber 1958 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Das Rittergut H [REDACTED], Kreis B [REDACTED], war vom Jahre 1909 bis zum Jahre 1917 von dem Rechtsvorgänger der Beklagten an den Landwirt Hans von M [REDACTED] verpachtet. Bei der Übernahme des Gutes durch den Pächter wurde entsprechend dem § 15 des notariellen Pachtvertrages vom 3. März 1909 der Wert des gesamten Inventars durch eine Schätzungskommission festgelegt.

In § 15 des Pachtvertrages vom 3. März 1909 heißt es u.a.:

"Verfahren bei Antritt und Ablauf der Pacht.

Bei Antritt der Pacht hat der Pächter das Wirtschaftsinventar als sein Eigentum nach Taxat zu erwerben. Das Feld- und Wieseninventar braucht er nicht bar auszubezahlen, sondern darf dessen Betrag dem Verpächter mit drei Prozent jährlich in Halbjahresraten am 1. April und 1. Oktober verzinsen. - Zur Schätzung des gesamten Inventars wählen Verpächter und Pächter je einen Schätzer und diese einen Obmann, der, wenn die Schätzer sich nicht einigen können, über den Wert des betreffenden Gegenstands nach seinem Ermessen endgültig entscheidet, ...

Der Wert des dem Pächter von M [REDACTED] übergebenen Feld- und Wieseninventars wurde bei Antritt der Pacht im Jahre 1909 auf 19 586,22 Mark geschätzt.~

Am 14. Juni 1917 schlossen der damalige Eigentümer des Gutes, der Landschaftsrat Artur von S [REDACTED], als Verpächter und der Landwirt Hermann B [REDACTED], der Vater des Klägers, als Pächter einen neuen notariellen Pachtvertrag über das Gut H [REDACTED]. Auch in diesem Verträge wurde eine Wertfeststellung des Inventars durch eine Schätzungskommission vereinbart. § 14 des Pachtvertrages vom 14. Juni 1917 enthält u.a. folgende Bestimmungen:



"Übergabe- und Rückgabeverfahren:

Der Pächter hat bei seinem Pachtantritt das vorhandene Vieh-, Haus-, Hof-, Garten- und Wirtschaftsinventar gegen sofortige Barzahlung, dagegen das Feld- und Wieseninventar als "eisern" mit einer Verzinsung mit 4 % in halbjährlichen Raten zahlbar am 1. April und 1. Oktober jeden Pachtjahres an Herrn Verpächter, als sein Eigentum zu erwerben und zu übernehmen und bei Beendigung der Pacht an Herrn Verpächter resp. dem Pachtnachfolger zurückzulassen. Ergibt sich sodann bei dem sog. eisernen Inventar ein Mehr oder ein Weniger gegenüber der Annahme desselben, so soll dieses ebenfalls in bar ausgeglichen werden.

Zur Schätzung und Feststellung des gesamten Inventars wählen Annehmer und Abgeber desselben je einen Schätzer und gemeinschaftlich einen Obmann In allen etwaigen Streitigkeiten in Anlaß der Übergabe resp. Rückgewähr der Pachtung hat die Übergabekommission endgültig zu entscheiden, so daß eine Unterbrechung des Übergabeverfahrens nicht stattfinden soll und darf"

Die Rückgabe des Pachtobjektes durch den Vorpächter von M. [REDACTED] und die Übernahme durch den neuen Pächter B. [REDACTED] sind zusammengelegt worden. Eine von allen Beteiligten gewählte Schätzungskommission nahm die Bewertung des Inventars vor. In dem Protokoll der Kommission vom 29. Juni 1917 heißt es u.a.:

"Herr von M. [REDACTED] hat das Feld- und Wieseninventar zu 19 586,22 Mark übernommen und in dieser Höhe abzuliefern. ... Das Feld- und Wieseninventar hat er nach dem Vertrage vom 3. März 1909 nicht bar bezahlt, aber mit 3 % zu verzinsen. Das heute vorhandene Feld- und Wieseninventar ist durch Vereinbarung der Herren S. [REDACTED]

und N [REDACTED] festgestellt auf 30 700,11 Mark, abzuliefern waren nach dem Protokoll 19 586,22 Mark, Differenz 11 113,89 Mark. Diese Summe hat Herr von S [REDACTED] an die von M [REDACTED] schen Erben auszusahlen. Nach dem Vertrage hat Herr B [REDACTED] 30 700,11 Mark mit 4 % in Vierteljahresraten an den Verpächter zu verzinsen und einen Wert von 30 700,11 Mark wieder abzuliefern."

Der Schätzung des von dem Pächter von M [REDACTED] übergebenen Feld- und Wieseninventars lagen die in dem von dem Kläger überreichten Inventarium von 1917 enthaltenen Taxwerte zugrunde.

Der Pachtvertrag, der zunächst für die Zeit vom 1. Juli 1917 bis zum 30. Juni 1929 geschlossen worden war, wurde mehrere Male verlängert. Durch ein Abkommen vom 20. Juni 1924 wurde der Pachtzins, der ursprünglich 10 000 Mark betragen hatte, auf 9 je Morgen umgestellt. Unter IV dieser Vereinbarung heißt es:

"Der Herr Pächter hat das ihm von dem Herrn Verpächter überlassene eiserne Feldinventar mit einem Wert von 30 700 Goldmark laut Übergabeprotokoll mit 4 % per anno in Goldmark derart zu verzinsen, daß die Zinsraten gleichzeitig mit den Pachtraten und nach Maßgabe der übrigen entsprechenden Bestimmungen dieser Abmachungen zu entrichten sind."

Am 29. Juni 1932 verlängerten die Vertragsparteien das Pachtverhältnis für die Zeit vom 1. Juli 1929 bis zum 30. Juni 1941. Zugleich setzten sie die Jahrespacht auf 10 000 RM fest. Am 1. April 1948 wurde der Vertrag bis zum 30. Juni 1956 verlängert und eine Naturalwertpacht vereinbart.

Im Sommer 1952 beantragten die Erben des inzwischen verstorbenen Verpächters bei dem Amtsgericht (Landwirtschaftsge-

richt), den Pachtzins auf Naturalpacht umzustellen. In diesem Verfahren kam es in der Beschwerdeinstanz am 6. Mai 1953 zu einem Vergleich, durch den die Jahrespacht auf 31 000 DM festgesetzt und u.a. vereinbart wurde:

"Völlig selbständig neben der Pacht steht die Verzinsung des Feldinventars (1 200 DM jährlich). Soweit eine Verzinsung nicht gezahlt ist, wird sie nachgezahlt."

Am 30. Juni 1956 fand das Pachtverhältnis sein Ende. Die Rückgabe des Gutes erfolgte in der Zeit vom 27. bis zum 30. Juni 1956. Über die Übergabeverhandlung wurde von dem Obmann der Schätzungskommission ein Protokoll angefertigt. Diese schätzte am 29. Juni 1956 den Wert des an diesem Tage vorhandenen Feld- und Wieseninventars unter Zugrundelegung der damals geltenden Preise und Aufwandsätze auf den Betrag von 190 183 DM. Den Wert des im Jahre 1917 übergebenen Feld- und Wieseninventars von 30 700,11 M rechnete sie unter Anwendung der am 29. Juni 1956 geltenden Preise und Aufwandsätze in einen Wert von 100 867 DM um, so daß sich ein Mehrbetrag zu Gunsten des Pächters in Höhe von 89 316 DM ergab. Die Beklagte erklärte sich mit dieser Berechnung einverstanden, während der Kläger hiergegen Einspruch erhob, den die Schätzungskommission ablehnte.

Am 14. Dezember 1956 verstarb der Pächter Hermann B. . Am 21. Dezember 1956 wurde der Beklagten die Klageschrift zugestellt. Für den verstorbenen Pächter hat dessen Sohn, der jetzige Kläger, den Rechtsstreit aufgenommen. Die übrigen Miterben des Pächters haben ihm den eingeklagten Anspruch übertragen.

Der Kläger hat von der Beklagten die Zahlung der Differenz zwischen dem im Jahre 1917 für das Feld- und Wieseninventar ge-

schätzten Wert von 30 700 M und dem am 29. Juni 1956 von der Schätzungskommission für dieses Inventar geschätzten Werte von 100 867 DM, d.h. einen Betrag von 70 167 DM, verlangt und zur Begründung des Anspruchs ausgeführt: Die Schätzungskommission habe mit der Umrechnung des im Jahre 1917 für das Feld- und Wieseninventar auf 30 700 M geschätzten Wertes auf den am 29. Juni 1956 geltenden Wert und mit der Entscheidung über den Wertausgleich ihre Zuständigkeit überschritten. Sie habe lediglich den Wert des im Jahre 1956 vorhanden gewesenen Feld- und Wieseninventars festzustellen gehabt und die Schätzung des Wertes aus dem Jahre 1917 unverändert übernehmen müssen. Im übrigen habe der Pächter das Feld- und Wieseninventar nach § 14 Abs. 1 des Pachtvertrages vom 14. Juni 1917 käuflich übernommen, so daß er uneingeschränkter Eigentümer dieses Inventars geworden sei. Der Kaufpreis sei dem Pächter gestundet worden. Es habe sich also nicht um die Überlassung von sogenanntem eisernem Inventar im Sinne der §§ 587 ff BGB gehandelt. Der Verpächter sei vielmehr im Jahre 1917 Gläubiger der Kaufpreisforderung geworden, die auch nach der Währungsreform höchstens in gleicher Höhe berechnet werden könne. Da die eingeklagte Forderung bereits am 21. August 1956 geltend gemacht worden sei, habe die Beklagte vom 1. September 1956 ab Verzugszinsen in Höhe von 4 % zu zahlen

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zur Zahlung von 70 167 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. September 1956 zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat ausgeführt: Nach § 14 des Pachtvertrages sei das Feld- und Wieseninventar dem Pächter "eisern" überlassen worden. Eine Eigentumsübertragung oder ein Kauf seien nicht vorgesehen gewesen. Deshalb habe der Pächter auch als Entgelt für

die Überlassung einen Zins entrichten müssen. Den Wert des seinerzeit durch den Pächter B. [REDACTED] im Jahre 1917 übernommenen Inventars habe die Schätzungskommission mit der Umrechnung von 30 700 M auf 100 867 DM richtig eingeschätzt. Nur den von der Kommission errechneten Differenzbetrag habe sie zahlen müssen und deshalb auch bezahlt. Die Schätzungskommission sei bei der Berechnung des von ihr zu zahlenden Betrages ordnungsmäßig vorgegangen, da sie sich bei ihrer Entscheidung im Rahmen der ihr durch § 14 des Pachtvertrages eingeräumten Befugnisse gehalten habe. Deshalb habe sie auch über die von dem Pächter geltend gemachten Ansprüche endgültig entscheiden können.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und das Oberlandesgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich dessen Revision, mit der er seinen Zahlungsanspruch weiter verfolgt. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß nach § 14 Abs. 1 Satz 2 des Pachtvertrages vom 14. Juni 1917 ein Wertausgleich stattfinden solle, falls sich bei dem sogenannten eisernen Inventar bei Pachtende ein Mehr oder Weniger gegenüber dem Zeitpunkt der Übernahme ergeben sollte. Es hat die genannte Bestimmung nach ihrem Wortlaut dahin ausgelegt, daß der Pächter das Vieh-, Haus-, Hof-, Garten- und Wirtschaftsinventar zu Eigentum erworben, das Feld- und Wieseninventar aber nur eisern übernommen habe.

Die Revision weist darauf hin, daß ein Pächter das Inventar zu Eigentum übernehmen und bei Pachtende seinerseits an den Ver-

pächter veräußern könne. Sie meint, die Auslegung, die das Berufungsgericht dem § 14 des Pachtvertrages gegeben habe, sei schon nach seinem Wortlaut nicht möglich; denn nach ihm sei das ganze Inventar käuflich übernommen und ein Unterschied nur insofern gemacht worden, als das Vieh-, Haus-, Hof-, Garten- und Wirtschaftsinventar gegen alsbaldige Barzahlung veräußert worden sei, während dem Pächter der Kaufpreis für das Feld- und Wieseninventar gestundet worden sei und er den Kaufpreis habe verzinsen müssen.

Die Revision greift damit die Auslegung eines Individualvertrages durch den Tatrichter an, die nur dann für das Revisionsgericht nicht bindend sein würde, wenn sie unmöglich sein sollte. Das ist aber entgegen der Meinung der Revision nicht der Fall. Nach der Ansicht des Berufungsgerichts haben die Vertragsparteien das Inventar in zwei Gruppen eingeteilt, nämlich einmal in das Vieh-, Haus-, Hof-, Garten- und Wirtschaftsinventar und zum anderen in das Feld- und Wieseninventar. Diese Unterscheidung macht auch die Revision. Nach der Ansicht des Oberlandesgerichts haben die Vertragsparteien dadurch, daß sie zwischen beide Gruppen das Wort "dagegen" gesetzt haben, schon rein sprachlich zum Ausdruck gebracht, daß für beide Gruppen nicht dieselbe Rechtsfolge gelten solle. Das Oberlandesgericht meint, in § 14 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages seien zwei Rechtsfolgen enthalten, nämlich einmal die Übernahme des eisernen Inventars und weiter der Erwerb des sonstigen Inventars zu Eigentum. Es hat ausgeführt: Die Worte "zu erwerben" könnten sich rein logisch nur auf die Worte "als sein Eigentum" beziehen; denn es entspreche der Übung, bei einer Übereignung auf seiten des neuen Eigentümers von einem Eigentumserwerb zu sprechen. Dagegen könnten sich die Worte "zu übernehmen" wenn dem durch das Wort "dagegen" ausgedrückten Gegensatz Geltung verschafft werden solle, nur auf die Worte als eisen beziehen. Das entspreche auch dem natürlichen Sprachempfinden und

der Übung. Würde man diese beiden Worte auch auf die Worte "als sein Eigentum" beziehen, so wären die Worte "zu übernehmen" überflüssig und die Klausel "als eisern" hänge in der Luft. Da die Parteien durch das Wort "dagegen" zum Ausdruck gebracht hätten, daß sie beide Gruppen verschieden behandelt wissen wollten, habe das zwischen "zu erwerben" und "zu übernehmen" stehende Wort "und" hier nicht die Bedeutung einer Verbindung. Bei vernünftiger, dem Sinn des Wortes "dagegen" als Ausdruck eines Gegensatzes entsprechender Betrachtungsweise könne das vorgenannte "und" hier nur den Sinn eines "beziehungsweise" haben. Der Pächter habe also das Vieh-, Haus-, Hof-, Garten- und Wirtschaftsinventar "als sein Eigentum erwerben" und das Feld- und Wieseninventar "als eisern übernehmen" sollen. Die Vertragsparteien hätten deshalb auch das Wort "eisern" unmittelbar hinter die zweite Gruppe gesetzt und damit unzweideutig zum Ausdruck gebracht, daß diese Rechtsfolge nur für das Feld- und Wieseninventar gelten und damit insoweit ein Eigentumserwerb nicht erfolgen solle.

Inwiefern diese Auslegung nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich und von der Revision auch nicht überzeugend dargetan. Wenn die Parteien nur hätten vereinbaren wollen, daß der Kaufpreis für das Feld- und Wieseninventar gestundet und für das übrige Inventar bar bezahlt werden solle, hätte sich dies einfacher und deutlicher zum Ausdruck bringen lassen. Das spricht gegen die Auslegung der Revision, die in anderem Zusammenhang darauf hinweist, daß in § 14 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages das Wort "eisern" in Anführungsstriche gesetzt und dort in Satz 2 von dem sogenannten eisernen Inventar die Rede sei. Daraus läßt sich indessen für die Auslegung der Revision auch nichts herleiten. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß der Pächter in aller Regel das eiserne Inventar zum Schätzungswert übernehme und nicht dessen Eigentümer werde, er gleichwohl im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft

über die einzelnen Inventarstücke verfügen könne, aber das Inventar bei Pachtende im gleichen Umfang und in gleicher Art und Güte zurückgewähren müsse, während er beim Eigentumserwerb volles Eigentum erhalte, was aber bei einer eisernen Verpachtung grundsätzlich nicht gewollt sei. Nach der Auffassung des Oberlandesgerichts kann sich der Kläger auch nicht mit Erfolg auf § 15 des Pachtvertrages vom 3. März 1909 berufen, weil in ihm das Wort "eisern" gerade nicht enthalten ist. Mit Recht hat das Oberlandesgericht ferner angenommen, daß dem Kläger die Entscheidung des Reichsgerichts vom 17. August 1936 (RGZ 152, 100) nicht zur Seite stehe, weil sie nur das lebende und tote Inventar, nicht aber auch das Feld- und Wieseninventar zum Gegenstand habe. Das Berufungsgericht hätte sich für seine Meinung auch noch auf die Vereinbarung vom 20. Juni 1924 berufen können, in der von dem "eisern überlassenen Feldinventar" die Rede ist. Nach alledem kann keine Rede davon sein, daß die Auslegung des § 14 des Pachtvertrages durch das Oberlandesgericht unmöglich ist. Sie ist daher für das Revisionsgericht bindend.

Das Oberlandesgericht hat für seine Auslegung, daß das Feld- und Wieseninventar nur eisern übernommen worden sei, weiter angeführt, daß ein käuflicher Eigentumserwerb hinsichtlich dieses Inventars überhaupt nicht möglich sei. Es ist davon ausgegangen, daß nach den Vereinbarungen der Vertragsparteien unter dem Feld- und Wieseninventar die für die nächste Ernte im Felde gemachten Aufwendungen an Arbeitsleistungen, Düngung und Einsaat sowie die auf den Schlägen stehenden, noch nicht abgeernteten Früchte zu verstehen seien. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts handelt es sich hierbei um einen wirtschaftlichen Wert, an dem man kein Eigentum erwerben kann. Das gelte, so hat es ausgeführt, von dem ausgestreuten Dünger und dem ausgestreuten Saatgut, die wesentliche Bestandteile des Grund und Bodens würden und nicht Gegenstand besonderer dinglicher Rechte sein könnten. Ebensowenig könne der Pächter an den Arbeitsleistungen Eigentum erwerben, weil es sich bei

ihnen nicht um körperliche Gegenstände handle. Auch sei ein Eigentumserwerb an den noch nicht geernteten Früchten rechtlich nicht möglich, weil die stehenden Früchte im Eigentum des Eigentümers der Muttersache blieben und erst mit der Trennung oder Besitzergreifung in das Eigentum des Berechtigten fielen. Ferner komme der Kauf eines Rechts nicht in Frage; denn das Feld- und Wieseninventar sei kein Recht, sondern nur eine Beschaffenheit, nämlich die Erntefähigkeit, die sich aus der Gesamtheit der Aufwendungen an Ackerarbeiten, Dünger und Saatgut und aus den noch nicht geernteten Früchten ergebe.

Die Revision greift diese Ausführungen des Oberlandesgerichts nicht an, meint aber, das Feld- und Wieseninventar könne ebensowenig Gegenstand einer echten Verpachtung sein, da man es nicht in Besitz nehmen könne. § 14 Abs. 1 des Pachtvertrages müsse daher in jedem Falle umgedeutet werden, da weder eine Über-eignung noch eine Verpachtung rechtlich möglich gewesen sei. Der wirtschaftliche Wert, der sich aus Einsaat, Arbeitsleistungen und Bodenbearbeitung zusammensetze, sei sachenrechtlichen Kategorien nicht zugänglich, vielmehr nur wirtschaftlich und schuldrechtlich zu benutzen. Hier seien die Vertragsparteien so verfahren, daß der Verpächter dem Pächter den Betrag von 30 700,11 für die Dauer des Pachtvertrages gestundet habe. Diese Stundung sei nicht unentgeltlich erfolgt, vielmehr hätten die Parteien eine Verzinsung von jährlich 4 % vereinbart. Die Stundungsvereinbarung habe aber nichts daran geändert, daß die Forderung auf einen Wertausgleich dahin, daß der Pächter bei der Beendigung des Pachtvertrages Dienstleistungen und Aufwendungen im gleichen Werte abzuliefern hatte, wie sie von ihm übernommen waren, in eine Forderung auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme umgewandelt worden sei, die allerdings in erster Linie bei Pachtende im Wege der Verrechnung mit dem Anspruch des Pächters auf Vergütung seiner Dienstleistungen und Aufwendungen für Saatgut, Dünger usw. habe getilgt werden sollen. Der Verpäch-

ter habe danach bei Beendigung des Pachtvertrages nicht mehr verlangen können als den auf Deutsche Mark umgestellten Betrag von 30 700,11 M.

Diese Ausführungen der Revision verkennen den Sinn der Darlegungen des Berufungsgerichts und lassen eine Auseinandersetzung mit ihnen vermissen. Gegen einen Kauf oder ein kaufähnliches Rechtsgeschäft führt das Oberlandesgericht auch die Verzinsung des geschätzten Wertes des Feld- und Wieseninventars durch den Pächter an. Die Ansicht der Revision, die Parteien hätten ihr Vertragsverhältnis auch so regeln können, daß der Pächter den Betrag von 30 700,11 M bei Pachtbeginn an den Verpächter zahlte und den Wert des Feld- und Wieseninventars so ablöste, ist an sich richtig, doch haben die Vertragsparteien diesen Weg gerade nicht beschritten. Zutreffend hat das Oberlandesgericht aus den Vereinbarungen in § 14 des Pachtvertrages geschlossen, daß der Wert des Feld- und Wieseninventars vor Beendigung der Pacht dem Verpächter gerade nicht habe erstattet werden sollen. Mit Recht weist es darauf hin, daß anderenfalls ein Zahlungstermin festgesetzt oder dem Pächter doch die Möglichkeit der Zahlung eingeräumt worden wäre, dieser sich vermutlich auch, wenn ihm die Zahlung freigestanden hätte, dieser Schuld während der Geldentwertung entledigt haben würde. Dem Berufungsgericht ist ferner darin beizutreten, daß Kaufverträge über das tote und lebende Inventar in der Gestalt möglich sind, daß der Kaufpreis gestundet und verzinst wird, daß diese Fälle aber die Ausnahme bilden, während die Verzinsung des zu Beginn der Pachtzeit geschätzten Wertes des eisen übernommenen Feld- und Wieseninventars allgemein üblich und auch gerechtfertigt sei, weil der Pächter bei einem Pachtbeginn am 1. Juli, wie es hier der Fall gewesen sei, einen erheblichen Wert erhalte, der darin bestehe, daß er die voll bestellten und bald erntereifen Felder übernehme, für die er selbst nichts aufgewendet habe. Richtig ist auch die Überlegung des Oberlandesge-

richts, daß der Pächter die Aufwendungen des Verpächters nicht zu erstatten brauche, da er bei Pachtende die Felder und Wiesen in einem gleichwertigen Zustand zurückzugeben habe, wofür er seinerseits entsprechende Aufwendungen machen müsse, die ihm der Verpächter nicht zu ersetzen brauche. Den Ausführungen des Oberlandesgerichts ist zu entnehmen, daß es auch in der Verzinsung des Schätzungswertes von 30 700,11 M einen Hinweis auf die Vereinbarung der eisernen Übernahme des Feld- und Wieseninventars sieht. Seine Darlegungen laufen darauf hinaus, daß durch die Vereinbarungen in § 14 Abs. 1 des Pachtvertrages hinsichtlich des Wertes des Feld- und Wieseninventars kein Zahlungsanspruch des Verpächters gegen den Pächter begründet werden sollte, daß die Schätzung dieses Inventars vielmehr deshalb vorgenommen wurde, um seine Beschaffenheit bei der Übergabe des Gutes an den Pächter mit Rücksicht darauf festzuhalten, daß dieser verpflichtet sein sollte, das Pachtobjekt bei Beendigung des Pachtverhältnisses in einem gleichwertigen wirtschaftlichen Zustand zurückzugeben. Das Berufungsgericht hat danach den Betrag von 30 700,11 M lediglich als einen Verrechnungsfaktor für den von den Vertragsparteien vereinbarten Wertausgleich bei Pachtende angesehen. Diese Auslegung ist nicht nur möglich, sondern entspricht auch den Gepflogenheiten bei eiserner Übernahme des Feld- und Wieseninventars. Dem Oberlandesgericht ist darin beizutreten, daß Inhalt des Feld- und Wieseninventars die Erntefähigkeit des Gutes ist, die sich aus der Gesamtheit der Aufwendungen an Ackerarbeiten, Dünger und Saatgut und den noch nicht geernteten Früchten ergibt. Diesem auf den Aufwendungen des Verpächters beruhenden wirtschaftlichen Wert sollte durch die Verzinsung des Schätzungswertes Rechnung getragen werden. Das hätte sich, da das Feld- und Wieseninventar ohnehin in dem Pachtgegenstand enthalten war, auch durch Vereinbarung eines entsprechend höheren Pachtzinses erreichen lassen. Hätten die Vertragsparteien diesen Weg beschritten, dürfte kaum die Vor-

stellung entstanden sein, daß neben dem Anspruch auf den Pachtzins auch noch ein solcher auf Zahlung des Schätzungswertes des Feld- und Wieseninventars bestehe, da in diesem Falle der Vorteil des Pächters, der in dem Bewirtschaftungszustand des Gutes bei Pachtbeginn lag, durch den erhöhten Pachtzins abgegolten worden wäre. Die Tatsache, daß die Vertragsparteien die Vergütung für das Feld- und Wieseninventar nicht bei der Bemessung des Pachtzinses berücksichtigt, sondern die Abrede der Verzinsung seines Wertes mit 4 % jährlich getroffen haben, kann den Charakter des Schätzungswertes als eines reinen Verrechnungsfaktors nicht geändert haben. Die Verzinsung dieses Wertes stellt letzten Endes auch nichts anderes dar als einen Zuschlag zu dem Pachtzins, der für die gepachtete Grundfläche zu entrichten war. Nach alledem ist das Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht hinsichtlich der Bedeutung des Schätzungswertes des Jahres 1917 gekommen ist, rechtlich nicht zu beanstanden. Daraus folgt zugleich, daß es der von der Revision für erforderlich erachteten Umdeutung des § 14 Abs. 1 des Pachtvertrages nicht bedarf. Die Revision hat im übrigen nicht dargelegt, in welchen Vertragsbestimmungen sie die Vereinbarung einer reinen Geldsummensschuld und der Stundung des danach zu zahlenden Betrages finden will. Das wäre aber erforderlich gewesen; denn in dem Pachtvertrage ist weder von einer bestimmten Geldsumme, die geschuldet werde, noch von deren Stundung und der Umwandlung der Forderung auf einen Wertausgleich in eine Forderung auf Zahlung eines bestimmten Betrages die Rede. Die Rügen der Revision laufen letzten Endes auf eine von dem Berufungsgericht abweichende Auslegung des Pachtvertrages hinaus, für die sie nicht einmal eine einleuchtende Begründung gibt. Die Rügen der Revision konnten daher keinen Erfolg haben.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt: Nach § 14 Abs. 1 Satz 2 des Pachtvertrages müsse ein Wertausgleich stattfinden. Dabei könnten aber die Schätzungswerte des Feld- und

Wieseninventars aus dem Jahre 1917 und die des Jahres 1956 nicht einfach gegenübergestellt werden, vielmehr müsse der Schätzungswert bei Pachtbeginn wegen der seit dem Jahre 1917 eingetretenen erheblichen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf den Betrag erhöht werden, der sich ergeben haben würde, wenn damals schon dieselben Preise gegolten hätten wie bei Pachtende. Der Wortlaut des § 14 Abs. 1 Satz 2 des Pachtvertrages erscheine zwar eindeutig. Die uneingeschränkte Anwendung dieser Vertragsbestimmung müsse jedoch dort ihre Grenze finden, wo sie zu einer Aushöhlung des Rechts des Verpächters auf Erhaltung der Erntefähigkeit des Gutes führen würde, das durch die Übernahme des Feld- und Wieseninventars "als eisern" begründet worden sei.

Das Berufungsgericht hat sich für seine Auffassung, daß der Schätzungswert des Jahres 1917 nach den Preisen des Jahres 1956 umzurechnen sei, auf das Urteil des Reichsgerichts vom 27. Juni 1922 (RGZ 104, 394) und den Beschluß des Oberlandesgerichts Schleswig vom 6. März 1952 (SchlHA 1954, 116) bezogen und die Ansicht vertreten, daß die in diesen Entscheidungen entwickelten Grundsätze auch im vorliegenden Falle anzuwenden seien. Denn ein Wertausgleich bei Rückgabe des Gutes ohne Veränderung der inneren Werte des Feld- und Wieseninventars könne nur bei sich in mäßigen Grenzen haltenden Preisschwankungen in Frage. Die Preis- und Währungsverhältnisse zwischen dem Pachtbeginn im Jahre 1917 und dem Pachtende im Jahre 1956 hätten sich so wesentlich und unvorhersehbar verändert, daß eine Anwendung des § 14 Abs. 1 Satz 2 des Vertrages vom 14. Juni 1917 dem bloßen Wortlaut nach nicht stattfinden könne. Es hätten sich nicht nur die Preise der meisten Erzeugnisse gewaltig geändert, vielmehr seien auch die Kosten für Arbeitsleistungen wesentlich gestiegen. Hinzu komme eine grundlegende Veränderung der Währungsverhältnisse. Die Verpäch-

ter hätten aber nicht die Möglichkeit gehabt, sich gegen den Währungsverfall durch vertragliche Abmachungen zu sichern, und sich auch nicht vor den Verschiebungen des Preisniveaus durch Anschaffung von Sachwerten schützen können; sie hätten lediglich Geldbeträge ansammeln können, die durch die Währungsreform nahezu bedeutungslos geworden seien. Nach Juni 1948 hätten die Verpächter in der Regel mangels Barkapitals Sachwerte ebenfalls nicht anschaffen können.

Die Revision verkennt nicht, daß Inflation und Währungsumstellung eine erhebliche Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse zur Folge gehabt haben. Dem kommt indessen nach ihrer Meinung für die hier zu entscheidende Frage keine Bedeutung zu. Sie will die Verwendung des Wortes "eisern" nur dahin verstehen, daß damit eine Aushöhlung des Rechtes des Verpächters auf Erhaltung der Erntefähigkeit des Gutes habe ausgeschlossen werden sollen. Die Revision hält aber die §§ 589 und 242 BGB hier nicht für anwendbar, weil die Vertragsparteien den Gegenwert der Aufwendungen für das Feld- und Wieseninventar festgelegt und damit im Jahre 1917 eine Geldsummenschuld begründet hätten.

Nach dem oben Gesagten ist dieser Rechtsansicht der Revision nicht beizutreten, hat vielmehr, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, nach § 14 Abs. 1 Satz 2 des Pachtvertrages ein Wertausgleich stattzufinden. Der Revision kann auch darin nicht beigetreten werden, daß, wenn man die Preisentwicklung unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB und der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse prüfen wolle, nur ein Vergleich zwischen Mai 1953 und Juni 1956 in Betracht komme, der dazu führe, daß eine wesentliche Veränderung während dieser Zeitspanne nicht eingetreten sei. Die Revision stützt diese Ansicht auf den Vergleich vom 6. Mai 1953, in dem die Vertragsparteien den Zins für das Feldinventar unverändert gelassen

und auch den Kapitalbetrag selbst nicht geändert, sondern nur eine Umstellung von 1 Mark auf 1 Deutsche Mark vorgenommen hätten. Die Revision verkennt indessen die Bedeutung dieses Vergleiches, der in einem Verfahren abgeschlossen wurde, in dem die Verpächter eine Erhöhung des Pachtzinses beehrten. Dementsprechend wurden in diesem Vergleich die Barpacht und die sonstigen Leistungen des Pächters festgelegt. Wenn in ihm weiter gesagt wurde, daß völlig selbständig neben der Pacht die Verzinsung des Feldinventars (1 200 DM jährlich) stehe, so sollte damit offensichtlich klargestellt werden, daß diese Verzinsung in der damals vereinbarten Jahrespacht von 31 000 DM nicht enthalten sei. Der Vergleich ergibt im übrigen nur, daß statt ursprünglich 1 200 M - bzw. seit 1924 1 200 GM nunmehr 1 200 DM als Verzinsung des Feldinventars zu zahlen waren. Von dem Schätzwert von 30 700,11 M bzw. GM ist in dem Vergleich überhaupt nicht die Rede. Es läßt sich daher aus ihm nicht folgern, daß es nach dem Willen der Parteien bei dem Betrage von 30 700,11 DM endgültig sein Bewenden haben sollte, zumal da, wie oben bereits ausgeführt, die Schätzung des Jahres 1917 erst bei Beendigung der Pacht Bedeutung gewinnen konnte und daher kein Anlaß bestand, damals bereits eine Vereinbarung über die Anrechnung dieses Schätzwertes bei Ablauf des Pachtvertrages zu treffen. Ebensowenig kann der Meinung der Revision beigetreten werden, in dem Vergleich vom 6. Mai 1953 sei zum Ausdruck gekommen, daß die Gesichtspunkte, die im Sinne von § 7 LPG zu einer Erhöhung der Pacht geführt hätten, für die Ablössungssumme des Feldinventars nicht hätten maßgebend sein sollen. Die Revision übersieht, daß der Antrag der Verpächter lediglich die Erhöhung des für die Grundstücke zu entrichtenden Pachtzinses, also des Pachtzinses im engeren Sinne, zum Gegenstand hatte und die Frage, wie der Schätzwert des Jahres 1917 bei Pachtende in Rechnung zu stellen sei, in jenem Verfahren überhaupt nicht zur Erörterung stand, so daß es entsprechender Vereinbarungen in dem Vergleich bedurft

hätte, um aus ihm die von der Revision hergeleiteten Schlüsse zu ziehen. Das Berufungsgericht hat auch nicht etwa § 286 ZPO verletzt, weil es eine eingehende Würdigung des Vergleichs nicht vorgenommen hat. Denn zu einer solchen bestand kein Anlaß, weil das Verfahren sich nicht auf das Feld- und Wieseninventar erstreckt hatte und daher Folgerungen, wie sie die Revision aus dem Vergleich vom 5. Mai 1953 ziehen will, aus ihm nicht gezogen werden können.

Ebensowenig liegt ein Verstoß gegen § 286 ZPO darin, daß sich das Oberlandesgericht mit der Behauptung des Klägers nicht auseinandergesetzt hat, die Preise des Jahres 1917 seien zu Unrecht den Preisen des Jahres 1913 gleichgesetzt worden, da sie durch die Höchstpreisgesetzgebung des ersten Weltkrieges künstlich niedrig gehalten worden seien. Damit greift die Revision die Wertfeststellungen der Schätzungskommission bei Pachtbeginn an, die der Pächter damals selbst als richtig und für ihn verbindlich anerkannt hat. Auch bedurfte es keiner besonderen Würdigung der Vereinbarungen vom 20. Juni 1924, da in ihnen hinsichtlich des Feld- und Wieseninventars lediglich die Umstellung von Mark auf Goldmark vorgenommen worden ist, die für die Verrechnung des Schätzwertes bei Pachtende nichts ergibt.

Nach alledem ist es rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Ansicht vertreten hat, es müsse nach § 14 Abs. 1 Satz 2 des Pachtvertrages ein Wertausgleich stattfinden. Ihm ist ferner darin beizutreten, daß die Schätzwerte der Jahre 1917 und 1956 nicht einfach gegenübergestellt werden können. Die Revision verkennt letzten Endes selbst nicht, daß seit 1917 in wirtschaftlicher Hinsicht und auf dem Gebiete der Währung so umwälzende Veränderungen eingetreten sind, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse des Jahres 1917 denen des Jahres 1956 nicht ohne weiteres gleichgesetzt werden können; das zeigt ihr Be-

streben, den Schätzungswert des Jahres 1917 als "Kaufpreis" oder doch als vereinbarte feste Geldsummenschuld zu charakterisieren. Sie meint indessen, der von dem Oberlandesgericht beschrittene Weg führe zu einer Umstellung im Verhältnis 3 : 1 die nach dem Umstellungsgesetz nicht möglich und auch in hohem Maße unbillig sei. Dabei übersieht die Revision, daß es sich hier nicht um eine Umstellung auf Grund des Umstellungsgesetzes handelt, sondern ein billiger Ausgleich zwischen den Schätzungswerten der Jahre 1917 und 1956 gefunden werden mußte. Daß der Weg, den die Schätzungskommission des Jahres 1956 zu diesem Zwecke eingeschlagen hat, von dem Berufungsgericht gebilligt worden ist, unterliegt keinen rechtlichen Bedenken; denn die Werte, die 1917 ermittelt worden waren, mußten zu den Schätzungswerten des Jahres 1956 in eine angemessene Beziehung gebracht werden. Es lag dabei nahe, die Aufwendungen des Verpächters für das im Jahre 1917 übergebene Feld- und Wieseninventar nach den Preisen und Aufwandsätzen des Jahres 1956 zu bewerten; denn auf diese Weise wurde ein Wert gefunden, der sich mit den Aufwendungen des Pächters für die Ernte 1956 vergleichen ließ und damit einen Ausgleich unter Berücksichtigung von Treu und Glauben ermöglichte. Der Tatsache, daß sich dabei für die Leistungen des Verpächters im Jahre 1917 ein Betrag ergab, der mehr als das Dreifache der Schätzungssumme des Jahres 1917 ausmachte, stehen die Vorschriften des Umstellungsgesetzes nicht entgegen, das sich nur mit der gesetzlichen Umstellung der Reichsmarkverbindlichkeiten befaßt und hier nicht anwendbar ist. Die Revision konnte sich für ihre Ansicht auch nicht mit Erfolg auf das Urteil des erkennenden Senats vom 23. Oktober 1957 (V ZR 270/56, RdL 1958, 7) berufen in dem es sich um die Erhöhung des Erbbauzinses für ein im Jahre 1916 bestelltes Erbbaurecht handelte. Dort stand die Frage des Fortfalls der Geschäftsgrundlage zur Erörterung. Daß in jenem Falle eine Heraufsetzung des Erbbauzinses als

nicht gerechtfertigt erachtet worden ist, beruhte auf der gegebenen besonderen Sachlage, nach der eine Änderung der Verhältnisse, die nach Treu und Glauben eine Erhöhung des Erbbauzinses hätte rechtfertigen können, nicht eingetreten war.

Schließlich kann auch der Ansicht der Revision nicht beigetreten werden, daß es Willkür sei, den Schätzwert des Jahres 1917 nachträglich zu erhöhen, da die Parteien bis zum Pachtende stets an dem Betrage von 30 700,11 M bzw. GM bzw. DM festgehalten hätten. Denn nach dem zuvor Gesagten handelte es sich bei dieser Summe lediglich um einen Verrechnungsfaktor, der zu der Schätzung des Jahres 1956 in eine angemessene Beziehung gebracht werden mußte. Das aber ist, wie gesagt, in rechtlich nicht zu beanstandender Weise geschehen.

Das Oberlandesgericht hat nach alledem ohne Rechtsirrtum die Aufwendungen des Verpächters für das Feld- und Wieseninventar im Jahre 1917 bei dem Wertausgleich mit 100 867 DM in Ansatz gebracht und dem Kläger nur den bereits gezahlten Betrag von 89 316 DM zugebilligt.

Nicht zu beanstanden ist nämlich ferner, daß das Oberlandesgericht Billigkeitserwägungen keinen Raum gegeben hat. Der Revision kann nicht zugegeben werden, daß das Berufungsgericht der Behauptung des Klägers, er habe bei der Abrechnung über die von ihm errichteten wertvollen Gebäude einen erheblichen Währungsverlust erlitten, hätte nachgehen müssen. Denn hinsichtlich der Gebäude sind in § 8 des Pachtvertrages besondere Abmachungen getroffen worden. Aufwendungen, die der Pächter hinsichtlich der Baulichkeiten gemacht hat, haben mit der Bewertung der Aufwendungen des Verpächters für das Feld- und Wieseninventar vor Pachtbeginn und ihrer Verrechnung beim Ende der Pacht nichts zu tun. Die Revision trägt denn auch selbst vor, daß

über die Gebäude eine gesonderte Abrechnung zwischen den Vertragsparteien stattgefunden habe.

Die Revision erwies sich nach alledem als unbegründet. Sie war daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern