

14. 1. Zur Anwendung des § 138 Abs. 2 BGB.
2. Zum Verhältnisse zwischen Abs. 1 und Abs. 2 des § 138 BGB.

III. Zivilsenat. Ur. v. 14. Oktober 1921 i. S. G. (Bekl.) w. B. Eheleute (RL). III 150/21.

I. Landgericht III Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte pachtete durch schriftlichen Vertrag vom 15. März 1918 von den Klägern ein von diesen zu erwerbendes Grundstück in St. gegen eine Anzahlung von 8000 *M* und weitere jährliche Pachtinszahlungen von je 650 *M* für 10 Jahre. Die Beklagte erklärte aber schon im April 1918, vom Vertrage zurückzutreten, socht dann den Vertrag wegen Irrtums und wegen arglistiger Täuschung

an und bezeichnete ihn schließlich als nach § 138 BGB. nichtig. Die erste Instanz stellte auf die Klage fest, daß der Pachtvertrag rechtsbeständig sei, und wies die auf Rückzahlung der 8000 *M* nebst Zinsen gerichtete Widerklage ab. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen. Ihre Revision hatte den Erfolg, daß die Klage abgewiesen wurde und die Kläger als Gesamtschuldner zur Rückzahlung der 8000 *M* nebst Zinsen verurteilt wurden.

Gründe:

Das Berufungsgericht erklärt mit einwandsfreier Begründung die Anfechtung wegen Irrtums und wegen arglistiger Täuschung nach §§ 119, 123 BGB. für unbegründet, verneint aber mit Unrecht die Anwendbarkeit des § 138 BGB. Es befaßt sich dabei nur mit dem Einwand des Mieters nach § 138 Abs. 2 BGB. Seine dazu gegebenen Ausführungen sind gegenüber dem festgestellten Sachverhalt und den mit Beweis vertretenen Behauptungen der Beklagten rechtlich bedenklich. Der Pachtvertrag, der auch sonst (vgl. §§ 1, 4, 6) die Lasten vorwiegend der Pächterin auferlegt, trifft für sie namentlich in den §§ 5, 7 und 8 drückende Bestimmungen. Nach § 5 sollten die Verpächter das Recht haben, die Pächterin auf die Hälfte des Pachtgegenstandes zu beschränken, wobei eine Ermäßigung, und zwar von 650 auf 350 *M* jährlich, nur für den laufenden Pachtzins eintreten, die Anzahlung von 8000 *M* aber völlig unberührt bleiben sollte, ohne Unterschied, in welchem Pachtjahre der gedachte Fall eintreten würde. Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß es sich hier um eine für die Beklagte besonders drückende Bestimmung handelt, meint aber, ein auffälliges Mißverhältnis zum Pachtzins und den der Beklagten obliegenden Nebenleistungen selbst für den hier vorgesehenen Fall verneinen zu sollen. Es beruft sich dabei auf eigene Schätzung, sagt aber nicht einmal, wie hoch es etwa den regelmäßigen Pachtzins ansetze, während die Beklagte unter Berufung auf Sachverständige behauptet hatte, der regelmäßige Pachtzins betrage 500 *M*, also, auch abgesehen vom Falle des § 5, nur ein Drittel des vom Berufungsgericht selbst auf 1594 *M* jährlich berechneten Vertragspachtzinses. Wenn es auch dem Berufungsgericht frei stand, Sachverständige zu vernehmen oder aus eigener Sachkunde zu entscheiden, so mußte es sich doch über diesen Punkt aussprechen. Nach § 7 sollten ferner bei nicht rechtzeitiger Zinszahlung oder nicht ordnungsmäßiger Erfüllung anderer Pflichten, gleichviel welcher Art, die Verpächter berechtigt sein, die sofortige Räumung zu verlangen, die Pächterin aber sollte für den Pachtzins weiter haften und die Anzahlung sollte verfallen sein, auch hier ohne Unterschied, wann der fragliche Fall eintreten würde. Nach § 8 endlich sollten beim Tode der Pächterin deren Erben kündigungsberechtigt sein, im Falle der Kündigung aber der angezahlte Betrag von 8000 *M* in den

ersten drei Jahren zur Hälfte, später ganz verfallen. Daß aus der Gesamtheit dieser Bestimmungen hervorgehende Mißverhältnis läßt sich durch das vom Berufungsgericht hervorgehobene einseitige Interesse der Verpächter nicht rechtfertigen. Ferner liegt zwar für eine Notlage der Beklagten beim Abschlusse des Pachtvertrages nichts vor, wohl aber spricht der Umstand, daß die Beklagte auf einen sie so außerordentlich belastenden Vertrag ohne weiteres eingegangen ist, für ihren Leichtsinne, d. h. dafür, daß sie den Folgen ihres Tuns aus Sorglosigkeit oder aus Mangel an genügender Überlegung die ihnen zukommende Bedeutung nicht beilegte. Für ihre allgemeine Unerfahrenheit in geschäftlichen Dingen aber und dafür, daß diese den Klägern bekannt war, hatte die Beklagte ausdrücklich Beweis angetreten. Es bedarf indessen weder einer Ergänzung der tatsächlichen Feststellungen, noch einer erneuten Würdigung des Sachverhalts nach § 138 Abs. 2 BGB., da nach dem, was bisher festgestellt ist, sich die Nichtigkeit des Pachtvertrages schon aus dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 1 BGB. ergibt, unter dem das Berufungsgericht den Sachverhalt überhaupt nicht geprüft hat. In der Rechtsprechung wird allerdings aus dem besonderen Inhalt des § 138 Abs. 2 BGB. regelmäßig gefolgert, daß ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, auch wenn es sehr groß sei, für sich allein die Anwendung des allgemeinen Grundsatzes des § 138 Abs. 1 BGB. nicht rechtfertigen könne. Das schließt aber nicht aus, daß andere Umstände, sei es an sich oder in Verbindung mit einem solchen Mißverhältnis, ein Rechtsgeschäft als unfittlich und deshalb nach § 138 Abs. 1 BGB. als nichtig erscheinen lassen. Hierher gehört die Bestimmung im § 7 des Vertrages, insofern danach nicht ordnungsmäßige Erfüllung jeder Art nicht nur die Räumung des Pachtgrundstückes unter Forthaltung für den laufenden Pachtzins, sondern auch den Verfall der ganzen Anzahlung von 8000 M zur Folge haben sollte, und vor allem die sowohl hier als in den anderen Bestimmungen hervortretende Grundabsicht des Vertrages, daß die 8000 M, wenn irgend möglich in jedem Falle, auch ohne Gegenleistung den Klägern verbleiben sollten. Wie sich aus den Feststellungen des Berufungsgerichts ergibt, hatte die Beklagte von ihrem Schwager 18000 M zur Verwendung für ihre unehelichen Kinder geschenkt bekommen, und die Kläger, die das Grundstück in St. zu erwerben wünschten, aber infolge ihrer Vermögenslosigkeit die als Anzahlung auf den Kaufpreis verlangten 8000 M aus eigenen Mitteln nicht beschaffen konnten, wandten sich deshalb an die Beklagte, deren Vermögensverhältnisse sie kannten, um von ihr das Geld zur Anzahlung zu erlangen. Die Beklagte hätte mit den jenen 18000 M entnommenen 8000 M selbst das Grundstück erwerben, benutzen und durch Verpachtung gewinnbringend verwerten können. Wenn statt dessen die Kläger das Grund-

stück mit dem Gelde der Beklagten erwarben und unter so drückenden, auf ein endgültiges Behalten jener 8000 *M* hinauslaufenden Bedingungen an die Beklagte verpachteten, so liegt darin eine in keiner Weise zu rechtfertigende, so außerordentliche Belastung der offenbar in einfachen Verhältnissen lebenden Beklagten, daß der ganze Pachtvertrag nach Inhalt und Umständen dem Instandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden widerspricht, demnach gegen die guten Sitten verstößt. Der Vertrag ist daher nach § 138 Abs. 1 BGB. nichtig. Daraus ergibt sich die Abweisung der Klage und die Verurteilung der Kläger zur Rückzahlung der 8000 *M* nebst den gesetzlichen Zinsen vom 8. Mai 1918, als dem Tage des Verzuges, an.