

3. Kann sich der Verpächter gegenüber dem Anspruch des Pächters auf den bei Rückgabe der Pachtung in fester Währung geschätzten Pachtinventar-Preis darauf berufen, daß der Pächter den Pachtzins in entwertetem Gelde gezahlt habe?

BGB. § 242.

**III. Zivilsenat. Ur. v. 2. März 1928 i. S. v. B. u. Gen. (Bekl.)
w. G. (M.). III 271/27.**

I. Landgericht Kassel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hat durch Vertrag vom 20. Juni 1910 das Rittergut der Beklagten in N. auf 18 Jahre zum jährlichen Pachtpreise von 3300 M gepachtet. Dabei hat er für das Inventar an den abziehenden Pächter 25000 M gezahlt. Im August 1925 haben die Parteien den Vertrag zum 1. Mai 1926 aufgehoben. Am 9. November 1925 hat eine Kommission das Inventar auf 29311 R.M. geschätzt; diese Summe erhöhte sich durch Forderungen des Klägers auf 33964 R.M. Hiervon kamen 1600 R.M. für Gegenforderungen der Beklagten in Abzug. Die Beklagten haben damals geltend gemacht, der an den Vorpächter gezahlte Preis von 25000 M habe nur den Charakter einer Sicherheit gehabt, dem Kläger stehe kein Anspruch auf volle Zahlung zu. Außerdem habe der Kläger in der

Inflationszeit entwerteten Pachtzins gezahlt, woraus sich ein Betrag zu ihren Gunsten in Höhe von 16355 *R.M.* ergebe, der abziehen sei. Sie haben demnach nur 15000 *R.M.* gezahlt.

Der Kläger fordert mit der Klage 15724 *R.M.* nebst Zinsen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten in der Hauptsache zurückgewiesen. Auch die Revision der Beklagten war ohne Erfolg.

Gründe:

Die Beklagten hatten geltend gemacht, die von den Sachverständigen am 9. November 1925 ermittelte Schätzungssumme von 29311 *R.M.* für das Inventar müsse herabgesetzt werden, weil der Kläger in der Inflationszeit die Pacht in entwertetem Geld bezahlt habe und sie auf diese Weise an Pacht 16355 *R.M.* zu wenig erhalten hätten.

Das Berufungsgericht hat diesen Anspruch abgewiesen. Es lehnt zunächst eine Anwendung des (vorstehend abgedruckten) Urteils vom 7. Juli 1926 III 410/25 deshalb ab, weil es sich ihm überhaupt nicht anschließen könne, dann aber auch deshalb, weil im vorliegenden Falle nicht wie in jenem eine Aufwertung des Schätzungspreises eines Inventars in Frage komme. Auf Grund des § 242 BGB. könne ein Vertragsteil nicht eine Minderung seiner Vertragspflicht fordern, wenn ihm der Vertrag infolge eines von keiner Seite zu vertretenden Ereignisses einen geringeren Vorteil bringe als dem andern. Der Kläger habe seine Vertragspflicht voll erfüllt. Es verstoße auch nicht gegen § 242 BGB., wenn die Beklagten den vollen Wert des Inventars zahlten, obwohl sie nicht die vollen Pachtzinsen erhalten hätten. Denn der Kläger habe für seine Erzeugnisse in der Inflationszeit auch nicht den vollen Wert erhalten. Dem Werte der Mark Ende 1919 mit $\frac{1}{11}$ habe nur der dreifache Roggenfriedenspreis und dem von Ende 1922 mit $\frac{1}{1750}$ nur der 1400fache gegenübergestanden. Eine Berücksichtigung der Zahlung des Pachtzinses in entwertetem Gelde bei Bemessung des aus Anlaß der Rückgabe der Pachtung ermittelten Wertes des Inventars sei nicht gerechtfertigt.

Daß diese Auffassung des Berufungsgerichts in ihrer Verallgemeinerung gegen die oben erwähnte Entscheidung des Reichsgerichts verstößt, bedarf keiner weiteren Darlegung. Wenn das Revisionsgericht dem angefochtenen Urteil im Ergebnis beitrifft, so

geschieht dies nicht, weil es etwa von seiner früheren Entscheidung abweichen will, sondern weil der jetzige Fall anders liegt als der damalige. Dort handelte es sich um einen in Papiermark geschätzten Wert eines Inventars, das in der Inflationszeit zurückgegeben worden war; hier ist ein Inventar in Reichsmark abgeschätzt worden. In jenem Falle war also eine Aufwertung der Papiermarksumme geboten, bei der allen Umständen des Falles und sämtlichen Interessen der Beteiligten Rechnung zu tragen war. Hierunter fiel auch die Zahlung des Pachtzinses in entwertetem Gelde. Sie war nach Treu und Glauben im Sinne von § 242 BGB. zugunsten des Verpächters zu beachten, weil sie in den Rahmen der Umstände fiel, die mit dem aufzuwertenden Anspruch in wirtschaftlichem Zusammenhang standen. Eine Berücksichtigung war dort nicht nur zulässig, sondern sogar geboten. Anders liegt der gegenwärtige Fall. Nach dem Vertrage sind die Verpächter verpflichtet, das bei Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzulassende Inventar mit einem Geldbetrag zu bezahlen, der von Sachverständigen schätzungsweise zu ermitteln ist. Diese grundlegende Abschätzung ist nach Einführung der festen Währung in Reichsmark erfolgt. Damit steht der zu zahlende Betrag fest, ohne daß eine Aufwertung überhaupt noch in Frage kommen kann. Es ist also kein Raum mehr für die Bemessung der zu zahlenden Summe nach Treu und Glauben und daher auch nicht für die Berücksichtigung des Umstands, daß die Pachtzinsen in entwertetem Gelde bezahlt worden sind.

Eine Herabsetzung der endgültig festgesetzten Schätzungssumme, wie sie die Beklagten erstreben, können diese nur dadurch erreichen, daß sie ihr eine selbständige Forderung gegenüber- und zur Aufrechnung stellen, indem sie nachträglich eine Erhöhung des Pachtzinses für sich in Anspruch nehmen. Darauf läuft es denn auch hinaus, wenn sie nunmehr von der Forderung des Klägers den Unterschied zwischen den wirklich gezahlten und den angeblich angemessenen Pachtbeträgen mit zusammen 16355 RM in Abzug bringen wollen. Ein solcher Anspruch steht ihnen aber nicht zu.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Kläger seinen Verpflichtungen aus dem Vertrage, und zwar seit dem Jahre 1919, in dem Umfang nachgekommen ist, wie ihn die Entscheidungen der Pachteinigungsämter festgesetzt hatten. Eine Erhöhung der Pachtzinsen für die Zeit bis 1919 kommt überhaupt nicht in Frage. Für

die spätere Zeit greifen die Entscheidungen der Pachteinigungsämter Platz, die endgültig über die Höhe der Leistungen des Pächters zu befinden hatten. Aus den Pachtstutz-Verordnungen steht den Beklagten kein Anspruch auf nachträgliche Erhöhung des Pachtzinses zu. Aber auch vor den ordentlichen Gerichten können sie einen solchen Anspruch nicht mehr erheben, nachdem die Pachteinigungsämter angerufen worden sind und darüber entschieden haben. Das hat der erkennende Senat bereits in RRG. Bd. 104 S. 218 ausgesprochen.

Hiernach ist der Anspruch der Beklagten nicht gerechtfertigt. . . .