

29. Ist die Anfechtung wegen Irrtums bei Mängeln der Miet- (Pacht-) Sache ausgeschlossen?

BGB. §§ 119, 537, 538, 539, 542.

IV. Zivilsenat. Urz. v. 10. März 1938 i. S. B. (Bek.) w. Eheleute
van R. (Rl.). IV 229/37.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Durch schriftlichen Vertrag vom 27. November 1935 verpachtete der Beklagte seine Gemüsegärtnerei auf 6 Jahre an die Kläger. Am 27. Mai 1936 haben diese den Vertrag wegen arglistiger Täuschung und Irrtums angefochten. Mit der Klage verlangen sie die Feststellung der Nichtigkeit des Vertrags. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage entsprochen; das Landgericht hält die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung für begründet, das Oberlandes-

gerichtet nur wegen Irrtums. Die Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hält die Anfechtung für begründet, soweit sie sich auf die Grundwasser- und Feuchtigkeitsverhältnisse des mitverpachteten H.schen Grundstücks stützt. Die Angriffe der Revision sind nicht gerechtfertigt. Die Revision meint, für die Anwendung des § 119 BGB. sei kein Raum, weil die Sonderregelung, die bei Sachmängeln in den §§ 537 bis 539 BGB. getroffen ist, für den Bereich des Miet- und Pachtrechts die Vorschrift des § 119 BGB. ausschließe. Sie beruft sich auf die entsprechende Rechtsprechung zum Kaufrecht. Die Rechtslage ist jedoch nicht die gleiche. Beim Kauf gibt das Wandlungsrecht den Weg, einen Vertrag rückgängig zu machen. Hierin liegt der Grund dafür, daß neben dieser die Auflösung des Vertrags in anderer Weise regelnden Sondervorschrift für die Anwendung des § 119 BGB. kein Raum bleibt. Im Miet- und Pachtrecht fehlt eine der Wandlung entsprechende Bestimmung und damit auch der Grund, der für den Kaufvertrag bei Sachmängeln die Anwendung des § 119 BGB. untunlich erscheinen läßt. Bei grobfahrlässiger Unkenntnis von Mängeln werden allerdings unter gewissen Voraussetzungen Mängelansprüche aus den §§ 537, 538 BGB. durch § 539 das. ausgeschlossen. Ob dadurch auch das Anfechtungsrecht betroffen wird, kann indessen dahingestellt bleiben, da grobfahrlässige Unkenntnis bei dem vorliegenden Sachverhalt nicht in Frage kommt. Erst die sich wiederholenden Zustände in den Frühjahren 1936 und 1937 ließen den Schaden klar hervortreten.

Im Schrifttum wird denn auch die Meinung vertreten, daß es im Miet- und Pachtrecht bei der allgemeinen Vorschrift des § 119 BGB. sein Belieben behalte. Diese Auffassung ist berechtigt. (Vgl. die Erläuterungswerke z. BGB.: RWR. § 537 Anm. 1; Pand. Vorbem. 2 vor § 537 und Staudinger 10. Aufl. § 537 Anm. I 3 [S. 587]; ferner Mittelstein Die Miete 4. Aufl. § 30 B 4 c S. 202.)

Die Revision weist noch auf die Bestimmung des § 542 BGB. hin. Ein Kündigungsrecht ist jedoch kein Ersatz für die Auflösung eines Vertrags von Anfang an und daher kein Grund für die Ausschließung einer Vertragsanfechtung wegen Irrtums. Die Kläger brauchen sich daher auf Rechte, die ihnen nach § 542 BGB. zu-

gestanden hätten, nicht verweisen zu lassen. Der Umstand, daß das E. sche Pachtland schon im Herbst 1936 aus dem Vertrag ausgeschieden ist — weil die Kläger nach erfolgter Anfechtung den Pachtzins dafür nicht entrichtet haben —, kann ein den Klägern zustehendes Recht, den ganzen Vertrag anzufechten und ihm damit die Wirksamkeit von vornherein zu nehmen, nicht schmälern.