

kann an diesem Satze, der übrigens für die damalige Beurteilung nicht von entscheidender Bedeutung war, als allgemein gültiger Rechtsregel nicht festgehalten werden.

Für die Frage der rückwirkenden Anwendbarkeit der GrundstücksverkehrsVO ist hiernach davon auszugehen, daß der Kaufvertrag der Parteien auch durch die rechtmäßige Ausübung des Rücktrittsrechts der Beklagten hinfällig geworden ist. Dann sind die §§ 2, 3 GrundstVerkVO entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auf den gegebenen Sachverhalt nicht anwendbar. Schon aus diesem Grunde ist das Berufungsurteil aufzuheben, ohne daß auf die sonstigen Darlegungen des Berufungsgerichts und die dagegen gerichteten Revisionsangriffe eingegangen zu werden braucht. Zugleich ist, da die Klage auch mit ihren Hilfsanträgen keine Erfolg haben kann, die Berufung des Klägers gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts zurückzuweisen.

## 22. Zur Frage, welche Art Verträge durch den Verstoß gegen die Preisbildungsvorschriften nichtig ist.

Die Vorschrift des § 581 Abs. 2 i. Verb. m. § 556 Abs. 2 BGB [§ 570 BGB n.F.], daß dem Pächter eines Grundstücks nach der Beendigung des Pachtverhältnisses wegen seiner Forderungen an den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht nicht zusteht, findet entsprechende Anwendung auf den Fall, daß ein Pachtvertrag von den Parteien in der Meinung, er sei rechtsgültig, in Vollzug gesetzt und das Grundstück dem Pächter zur Nutzung überlassen worden ist, und dann der Eigentümer Räumung des Grundstücks verlangt, weil sich nachträglich – etwa wegen Verstoßes gegen die Preisbildungsvorschriften – die Nichtigkeit des Pachtvertrags ergibt.

PreisbildungsG v. 29. Okt. 1936 (RGBl. I, 927); PreisstoppVO v. 26. Nov. 1936 (RGBl. I 955); Anordnung des Reichskommissars für die Preisbildung v. 6. Okt. 1937 (RAnz. Nr. 238) und Runderlaß Nr. 155/37 des Reichskommissars v. 6. Okt. 1937; BGB §§ 134, 273, 556 Abs. 2, 581 Abs. 2, 1000.

IV. Zivilsenat. Urt. vom 22. März 1944 (IV 273/1943).

I. Landgericht München.

II. Oberlandgericht München.

In Sachen der Eheleute Georg und Gertrud *Gentsch*, Geflügelzüchter in Tünzhausen, Beklagten, Frau *Gentsch* Widerklägerin, beide Revisionskläger, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Drost in Leipzig,

gegen

die Diplomlandwirtschefrau Maria *Manz*, in München, Klägerin, Widerbeklagte und Revisionsbeklagte, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Kraemer in Leipzig, hat das Reichsgericht, IV. Zivilsenat, auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 1944 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Jonas und der Reichsgerichtsräte Dr. Hoffmann, Dr. Lippert, Schwegmann, Dr. Schrutka für Recht erkannt:

*Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München vom 1. September 1939 wird zurückgewiesen. Die Kosten der Revisionsinstanz werden dem Beklagten auferlegt. – Von Rechts wegen*

#### *Tatbestand*

Durch schriftlichen Vertrag vom 23. September 1941 verpachtete die Klägerin an die beklagte Frau G. ihr Grundstück genannt „Geflügelhof Tünzhäusen“ mit Wohnung auf die Dauer von drei Jahren, vom 15. Oktober 1941 bis 15. Oktober 1944, zu dem Pachtzins von 6.000 RM jährlich; das vorhandene Geflügel, ferner die Vorräte an Kartoffeln und Heizmaterial kaufte die Pächterin zum Preise von insgesamt 2.767,90 RM, das übrige tote Inventar war mitgepachtet. Der Geflügelhof wurde den Beklagten übergeben. Der Pachtzins für das erste Halbjahr mit 3.000 RM sowie die bezeichnete Kaufsumme wurde an die Klägerin gezahlt. – Der Landrat in Freising als Preisprüfungsstelle beanstandete durch Beschluß vom 20. Mai 1942 die Höhe des Pachtzinses, bezeichnete einen Pachtzins von 2.200 RM als angemessen und untersagte die Durchführung des Vertrags zu dem vereinbarten Pachtzins.

Die Klägerin hält den Pachtvertrag infolge der Beanstandung des Pachtzinses für nichtig und hat mit Berufung hierauf und auch wegen arglistiger Täuschung durch die Beklagten über ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sowie über ihre Eignung für den Betrieb des Geflügelhofs, die den Erwerb der Eigenschaft als anerkannte Geflügelzüchter durch den Reichsnährstand hindere, von den Beklagten die Räumung des Geflügelhofs gegen Zahlung von 3.081 RM und Herausgabe einer Anzahl von Geflügel nebst Vorräten an Heiz- und Baumaterial u. s. w. verlangt.

Die Beklagten, von denen der Ehemann G. auch seine Sachverpflichtung in Abrede gestellt hat, haben die Berechtigung des Klageanspruchs bestritten. Sie vertreten den Standpunkt, daß den Pachtvertrag mit dem auf 2.200 RM jährlich geminderten Pachtzins fortbestehe. Sie haben ihrerseits geltend gemacht, die Klägerin habe die beklagte Frau G. durch unwahre Angaben über den Geflügelhof zur Bewilligung des übermäßig hohen Pachtzinses bestimmt. Die Klägerin habe auch zugesicherte Einrichtungen des Geflügelhofs nicht getroffen. Die beklagte Frau G. hat Widerklage zunächst auf Ermächtigung zur Instandset-

zung der Wasservorsorgungsanlage des Geflügelhofs auf Kosten der Klägerin und deren Verurteilung zur Vorauszahlung des dazu benötigten Betrages von 1.500 RM und weiter zur Zahlung von 3.628 RM Schadensersatz erhoben. Den Anspruch auf Schadensersatz leitet sie aus einer Verletzung des Pacht- und Kaufvertrags in verschiedener Richtung und aus Verschulden beim Vertragschluß her. Ferner hat sie mit der Widerklage für den Fall der Verurteilung zur Räumung des Geflügelhofs besonders Ersatz verschiedener Aufwendungen, die sie für den Betrieb des Geflügelhofs gemacht habe, verlangt und beantragt, ihre Verurteilung zur Räumung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 12.028 RM durch die Klägerin auszusprechen.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Räumung des Geflügelhofs einschließlich der Wohnung verurteilt, im übrigen die Klage sowie auch die Widerklage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil hatte keinen Erfolg. Vor dem Berufungsgericht hatten die Beklagten in die Widerklage auf ihre Verurteilung zur Räumung nur Zug um Zug gegen Befriedigung der Widerklageansprüche noch einen Schadensbetrag in Höhe von 8.376 RM einbezogen.

Mit der Revision erstrebten die Beklagten Abweisung der Klage, soweit sie auf Räumung des Geflügelhofs durch sie abzielt, und Verurteilung der Klägerin gemäß den im Berufungsrechtszuge gestellten Widerklageanträgen. Sie beantragten außerdem, ihnen zur Räumung des Pachtgrundstücks eine Frist bis zum 1. Juli 1944 zu gewähren. Die Klägerin hat um Zurückweisung der Revision gebeten und beantragt, den Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist zurückzuweisen.

### *Entscheidungsgründe*

Die Sachverpflichtung beider Beklagten hinsichtlich des allein noch strittigen Anspruchs der Klägerin auf Räumung des Geflügelhofs unterliegt keinem Rechtsbedenken.

Zu Recht hat das Berufungsgericht auch den Vertrag vom 23. September 1941 einschließlich der zur Benutzung überlassenen Wohnräume seinem Rechtscharakter nach als einen Pachtvertrag angesehen (§§ 581 ff. BGB).

Den Vertrag hat es weiter zutreffend für nicht genehmigungsbedürftig gemäß der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RGBl. I S. 35) erklärt, weil es sich um kein landwirtschaftlich genutztes Grundstück handelt und das Grundstück nur eine Größe von 78,90 ar hat.

Zur Beurteilung steht die Frage, ob der Vertrag in Verfolg der Beanstandung der Höhe des Pachtzinses von 6.000 RM durch den Landrat in Freising als Preisüberwachungsstelle (Beschuß vom 20. Mai 1942) nichtig ist.

Für Grundstückskaufverträge hat die Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ Bd. 166 S. 89, Bd. 168 S. 91, das zum Abdruck bestimmte Urteil vom 20. September 1943 III 75/43, in DR 1944 S. 26 Nr. 7 [RGZ 172, 1]) Nichtigkeit

des Vertrags gemäß der gesetzlichen Regel des § 134 BGB angenommen, wenn die Preisbehörde den vereinbarten Preis nach den Preisbildungsvorschriften (Preisbildungsgesetz vom 29. Oktober 1936, RGBl. I S. 927, PreisstoppVO vom 26. November 1936, RGBl. I S. 955, Anordnung des Reichskommissars für die Preisbildung vom 6. Oktober 1937, RAnz. Nr. 238 und Runderlaß Nr. 155/37 des Reichskommissars vom 6. Oktober 1937) als volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt beanstandet. Diese Rechtsauffassung hat der Gesetzgeber sich in der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451) grundsätzlich zu eigen gemacht. In dem Urteil vom 3. Februar 1942 (RGZ Bd. 168 S. 307) hat das Reichsgericht aus einem Verstoße gegen die Preisvorschriften dieselbe Rechtsfolge für den Bestand des die Verpachtung eines Eigenjagdbezirks betreffenden Vertrags gezogen. Diese Entscheidung hat das Berufungsgericht auf den vorliegenden Fall der Verpachtung eines Geflügelhofs für anwendbar erachtet und demgemäß den Vertrag nach der Beanstandung der Höhe des Pachtzinses durch den Landrat für nichtig erklärt.

Die Revision bekämpft diese Rechtsauffassung, jedoch zu Unrecht. Ihr Hinweis auf § 49 a des Mieterschutzgesetzes – MSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Februar 1928 (RGBl. I S. 25) und auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts hierzu, wonach für Pachtverträge, und zwar auch solche, die außer Räumen ein gewerbliches Unternehmen zum Gegenstande haben, bei einem Verstoß gegen die Preisvorschriften nicht nichtig seien, sondern mit dem von der Preisbehörde für angemessen erklärten Pachtzins in Geltung blieben (RGZ Bd. 122 S. 183 [187/188], Bd. 136 S. 165 ff., Bd. 138 S. 24 [26 ff. mit Nachweisungen]), geht fehl. Die Anwendung des § 49a MSchG setzt eine Raumpacht voraus, d. h. die Überlassung von Räumen zur wirtschaftlichen Ausnutzung oder doch jedenfalls das Bestehen eines Zusammenhangs zwischen dem gepachteten wirtschaftlichen Unternehmungen und den Räumen, in denen es betrieben wird, dergestalt, daß die gleichzeitige Überlassung der Räume Vorbedingung für die Durchführung des Unternehmens ist. So bei dem Betriebe eines Hotels oder einer Gastwirtschaft, um welchen es sich in den angeführten Urteilen handelte. Erscheint es in solchem Falle, bei der Mietpachtung der Gebäude und der Notwendigkeit derselben für die Ausübung des Gewerbes, gerechtfertigt, sie dem § 49 a MSchG zu unterstellen und danach ihren rechtlichen Bestand zu beurteilen, so kann daßelbe doch nicht für den gegenwärtig zu beurteilenden Vertrag gelten. Hier handelt es sich um die Verpachtung eines als Geflügelhof eingerichteten gewerblichen Unternehmens auf einem Landgrundstück, bei dem hinsichtlich der Überlassung der in Betracht kommenden baulichen Einrichtungen von einer Raumüberlassung begrifflich nicht gesprochen werden kann und bei dem die Mitüberlassung der Wohnräume auf dem Pachtgrundstück mit dem Unternehmen selbst in keiner unmittelbaren Bezie-

hung steht. Es kommt daher eine Raumpacht in dem oben bezeichneten Sinne nicht in Frage und § 49 a MSchG daher auf den Vertrag nicht zur Anwendung.

Zu den Rechtsgeschäften des täglichen Handelsverkehrs über Sachen, die ihrer Natur nach zum Umsatz oder Verbräuche bestimmt sind, und bezüglich deren, weil die Sachen ihrer Bestimmung entsprechend im Verkehre bleiben müssen, bei Beanstandung des vereinbarten Preises das Fortbestehen mit dem für angemessen erklärten Preise – in Abweichung von der Grundregel der Nichtigkeit nach § 134 BGB – allgemein anerkannt ist, ist ein Vertrag der vorliegenden Art, wie noch zu bemerken ist, nicht zu rechnen. Ebenso wenig gehört er in den Kreis der Verträge über Sachen, einschließlich Grundstücke (Gebäude), die vom Eigentümer allgemein zur Benutzung durch andere bestimmt und so dem Verkehre gewidmet sind, wie Mietsachen, auch Mietwohnungen, hinsichtlich deren das Fortbestehen mit dem von der Preisüberwachungsstelle für angemessen erklärten Preise ebenfalls ohne weiteres anzuerkennen ist. Den gegenwärtigen, außerhalb des Rahmens dieser Rechtsgeschäfte liegenden, für die Klägerin wirtschaftswichtigen Vertrag hinsichtlich des Fortbestandes nach der Beanstandung der Pachtzinshöhe grundsätzlich ebenso zu beurteilen und so die Eigentümerin zu zwingen, den Pachtgegenstand zu dem herabgesetzten, ihren Belangen nach ihrer Meinung nicht genügenden Pachtzins der Pächterin weiter zu belassen, kann nicht im Sinne der Preisbildungsvorschriften liegen, deren Ziel nur die Stetigkeit der Preisbildung im Wirtschaftsleben ist. Auch diese Erwägung läßt es vielmehr als gerechtfertigt erscheinen, auf ihn den in der Rechtsprechung des Reichsgerichts für Grundstückskaufverträge zuerst aufgestellten Grundsatz der Nichtigkeit des Vertrags bei Preisbeanstandungen zur Anwendung zu bringen.

Die Revision verweist noch auf das Urteil des Reichsgerichts, VII. Zivilsenat, vom 4. Juni 1940 VII 204/39 (abgedr. DR S. 1528 Nr. 26), das einen Pachtvertrag über Baulichkeiten mit den darin befindlichen maschinellen und sonstigen zum Betriebe erforderlichen Einrichtungen nebst Bimsvorkommen behandelt und in dem angenommen worden ist, daß ein Verstoß gegen die PreisstoppVO (§ 3) bei der Bemessung des Entgelts nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrags zur Folge gehabt habe, sondern, daß er mit den für zulässig erachteten Bedingungen weiter bestehen geblieben sei. Ob dieses Urteil, das vor den eingangs erwähnten Entscheidungen des Reichsgerichts ergangen ist, im Hinblick auf den in diesen Entscheidungen zur Frage des Fortbestandes der Verträge bei Preisverstößen eingenommenen Rechtsstandpunkt noch zu billigen sei, kann dahingestellt bleiben. Der gegenwärtige Fall unterscheidet sich, wenn es sich auch hier um die Verpachtung eines gewerblichen Unternehmens handelt, von dem dort behandelten rechtlich insofern, als hier nicht die Pachtung von Gebäuden mit Einrichtungen in Frage kommt und man nicht wie dort von einer Raumpacht sprechen kann. Diese Entscheidung berührt also die Be-

urteilung des Bestandes des gegenwärtigen Pachtvertrags in Rücksicht auf die Preisbildungsvorschriften nicht.

Der Landrat hat denn auch selbst den Pachtvertrag in Verfolg der Beanstandung der Höhe des Pachtzinses nach Inhalt seines Beschlusses vom 20. Mai 1940 als nichtig angesehen; er hat nur weiter den Fall ins Auge gefaßt, daß die Vertragsparteien sich auf den für angemessen erklärten Pachtzins von 2200 RM jährlich einigten, und er hat, bei Erstreckung der Pachtzeit auf 9 Jahre, seine Zustimmung dazu in Aussicht gestellt. Den Vertrag mit dem ermäßigten Pachtzins als gültig zu erklären, wäre er auch nicht befugt gewesen (RGZ Bd. 168 S. 91 [104 ff.], das vorangeführte RG Urteil vom 20. September 1943).

Beurteilt man den gegenwärtigen Pachtvertrag im Hinblick auf die Preisbildungsvorschriften nach den für einen Grundstückskaufvertrag geltenden Grundsätzen, so bleibt noch die in der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1940 getroffene Regelung zu beachten. Diese Verordnung findet auch auf die vor ihrem Inkrafttreten seit der PreisstoppVO geschlossenen Verträge mit der im § 3 vorgesehene Maßgabe Anwendung und trifft in sinngemäßer Anwendung auch den gegenwärtigen Pachtvertrag. Die Verordnung geht, wie bemerkt, von der grundsätzlichen Nichtigkeit des Vertrags bei einem Verstoße gegen die Preisvorschriften aus (§ 2 Abs. 1); sie bestimmt aber, daß der Veräußerer zur Erteilung des Einverständnisses mit dem von der Preisbehörde für angemessen erachteten Preise verpflichtet ist, wenn die Verweigerung nach den besonderen Umständen des Falles gegen Treu und Glauben verstoßen, und für frühere Verträge weiter, wenn sie auch unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Veräußerers für den Erwerber eine grob unbillige Härte bedeuten würde (§ 2 Abs. 3, § 3 Abs. 1 Nr. 1). Das Berufungsgericht hat den Bestand des Pachtvertrages unter Beachtung dieser Gesetzesbestimmungen nicht besonders geprüft; es hat jedoch im Urteil Feststellungen getroffen, die die Beantwortung der Frage, ob die Klägerin den Vertrag nach der Beanstandung der Höhe des Pachtzinses zu dem für angemessen erklärten Pachtzins als weiterbestehend behandeln muß, im Blick auf die genannten Bestimmungen gestattet. Nach der bereits erwähnten Betonung, daß die Art der Verwertung ihres Grundstücks für die Klägerin von einer erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung sei und daß sie bei der Hergabe dieses Grundstücks auf Jahre hinaus ein Interesse daran habe, für das Grundstück ein nach ihrer Auffassung gerechtfertigtes Entgelt zu erhalten, ist in dem Berufungsurteil noch gesagt, daß die Klägerin mit dem vereinbarten Entgelt von 6.000 RM jährlich bei ihren Vermögensverfügungen gerechnet habe und daß sie zur Verwertung ihres Grundstücks die Verpachtung nicht gewählt haben würde, wenn sie damit hätte rechnen müssen, sich mit einem unvorhergesehen erheblich niedrigeren Pachtzins zu begnügen, der nach ihrer Auffassung in keiner Weise ihren Belangen gerecht werde. Weiter stellt das Ur-

teil fest, daß die Klägerin entgegen der Behauptung der Beklagten nicht durch unwahre Angaben über die für die Entschließung der Beklagten zur Pachtung wesentlichen Umstände, besonders den Umsatz und den Reingewinn getäuscht oder auch nur fahrlässigerweise einen übermäßigen Pachtzins gefordert habe, der zur Nichtigkeit des Vertrags habe führen können. Die Beklagten hätten vor dem Vertragsschluß den Geflügelhof besichtigt und hätten so Gelegenheit gehabt, sich von dem Zustande des Hofes und den ihm anhaftenden Mängeln (wie Mangel der Futtergrundlage) zu überzeugen und sich die ihnen notwendig erscheinenden Aufschlüsse geben zu lassen. Daß die Klägerin einen Pachtzins von 6.000 RM jährlich nicht für angemessen gehalten und daß sie gegebenenfalls mit einer Herabsetzung desselben durch die Preisüberwachungsstelle und der sich daraus ergebenden Rechtsfolge der Nichtigkeit gerechnet habe oder bei Anwendung gehöriger Sorgfalt hätte rechnen können und müssen, dafür fehle es an einem Anhalt. Dagegen liege die Annahme nahe, daß die Beklagte in der Erkenntnis, daß der Pachtzins von 6.000 RM zu hoch sei oder zu hoch sein könne, von Anfang an im geheimen den Gedanken gehabt hätten, die Preisüberwachungsstelle anzurufen, um eine Ermäßigung des Pachtzinses für den ihnen höchstwillkommenen Geflügelhof zu erzielen und dann mit Hilfe des Pachteinigungsamtes eine Verlängerung der Pachtzeit gegen den Willen der Klägerin zu erreichen.

Nach diesem Sachverhalt kann in der Weigerung der Klägerin, auf den herabgesetzten Pachtzins von 2.200 RM einzugehen und den Vertrag mit diesem Pachtzins, womöglich auf eine Pachtzeit von 9 Jahren, bestehen zu lassen, weder ein Verstoß gegen Treu und Glauben gefunden werden, noch bedeutet sie für die Beklagten eine grob unbillige Härte, mögen sie auch auf dem Geflügelhof in der Zeit des Betriebes durch sie gewisse Aufwendungen gemacht haben.

Infolge der Beanstandung der Höhe des Pachtzinses durch den Landrat ist also der Vertrag nach § 134 BGB als nichtig, und zwar von Anfang an nichtig, anzusehen. Die Beanstandung bedeutet die bindende (§ 6 PreisprüfungsG) Feststellung, daß der Pachtzins mit den gesetzlichen Vorschriften über die Preisbildung nicht vereinbar war (§ 1 PreisstoppVO). Daraus ergibt sich die unmittelbare Folge, daß die Vereinbarung hierüber und mit ihr, wie dargelegt, der Vertrag selbst, wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot von vornherein der Gültigkeit entbehrte (vgl. auch das mehrfach erwähnte RG-Urteil vom 20. September 1943).

Hiernach ist der Anspruch der Klägerin auf Räumung des Geflügelhofs an sich gegeben (§ 985 BGB). Ein Kündigungsschutz, wie er etwa bei einem gültigen Pachtvertrag in Frage käme und worauf die Revision sich beruft, scheidet gegenüber dem Anspruch aus.

Die beklagte Ehefrau hat gegenüber diesem Anspruch vor allem wegen der auf dem Geflügelhof gemachten Aufwendungen ein Zurückbehaltungsrecht

geltend gemacht und hat auf Grund dessen mit der Widerklage auch um ihre Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung des von ihr ersetzt verlangten Betrags gebeten. Das Berufungsgericht, das die Auseinandersetzung zwischen den Parteien insoweit nach den in §§ 994 ff. BGB für das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer bestimmten Regeln vorgenommen hat, hat der beklagten Ehefrau wegen der Geringfügigkeit der ihr noch zustehenden Forderung an die Klägerin das Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 Satz 2 auch § 273 Abs. 2 BGB abgesprochen.

Es kann dahingestellt bleiben, unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt in einem Falle der vorliegenden Art bei dem Verlangen auf Räumung eines Grundstücks wegen Nichtigkeit des Pachtvertrags die Auseinandersetzung zwischen den Parteien zu erfolgen hat, ob nach den Bestimmungen über die Auseinandersetzung zwischen Eigentümer und Besitzer nach §§ 994 ff. BGB oder nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB, vgl. auch § 5 der VO vom 7. Juli 1942 und ferner RGZ Bd. 165 S. 348 ff.) oder nach welchen Rechtsgrundsätzen sonst. Denn ein Zurückbehaltungsrecht der beklagten Ehefrau an dem Grundstück ist überhaupt zu verneinen. Das Gesetz, das dem Pächter eines Grundstücks gegenüber dem Verlangen auf Räumung nach Beendigung des Pachtverhältnisses ein Zurückbehaltungsrecht an dem Grundstück versagt hat (§ 581 Abs. 2 in Verb. mit § 556 Abs. 2 BGB), hat zwar nur den Fall der Beendigung eines Pachtverhältnisses im Auge, das rechtlich bestanden hat. Aber der Rechtsgedanke, der für die Verneinung des Zurückbehaltungsrechts in diesem Falle leitend gewesen ist – nämlich die Rückgabe des Grundstücks nicht durch unter Umständen langwierige Auseinandersetzungen zwischen den Parteien über bestehende oder vermeintliche Gegenforderungen des Pächters verzögert zu sehen, sondern hinsichtlich des Besitzes des Grundstücks und der Verfügung über dasselbe baldmöglichst auch im Interesse der Allgemeinheit klare Verhältnisse zu schaffen –, muß dazu führen, dem Pächter gegenüber dem Verlangen des Eigentümers auf Räumung eines Grundstücks, das ihm, wie im gegenwärtigen Falle, auf Grund eines zunächst für gültig gehaltenen, dann aber als nichtig festgestellten Pachtvertrags zur Nutzung übergehen und von diesem genutzt worden ist, ein Zurückbehaltungsrecht wegen seiner Forderungen an den Verpächter abzusprechen. Hier wie dort besteht dasselbe Interesse an der bald möglichen Schaffung klarer Verhältnisse und an der Beseitigung von Unsicherheiten über die Verfügungsgewalt über das Grundstück. Gerade in der gegenwärtigen Zeit erlaubt es besonders das Allgemeininteresse nicht, durch eine geldliche Auseinandersetzung zwischen den Parteien eine sachgemäße Verfügung über ein Grundstück zu erschweren und womöglich die ordnungsmäßige Bewirtschaftung desselben zu gefährden. Das Interesse des zur Räumung verpflichteten Pächters an der Befriedigung seiner Forderungen gegen den Verpächter muß demgegenüber zurücktreten, und es ist

ihm nach Treu und Glauben, unter welchem Gedanken das Zurückbehaltungsrecht besonders steht, auch zuzumuten, seine Forderungen gegebenenfalls in einem eigenen Rechtsstreit geltend zu machen. Das Grundstück als solches wird ihm in der Regel genügende Sicherheit bieten, die er notfalls durch grundbuchliche Sicherung zu verstärken in der Lage sein wird. Die einschränkende Auslegung, die die Bestimmung des § 556 Abs. 2 BGB in dem Urteil des Reichsgerichts RGZ Bd. 85 S. 153 erfahren hat, wird jedenfalls für das Pachtrecht betreffs der Bestimmung des § 581 Abs. 2 BGB nicht aufrechterhalten.

Damit ergibt sich einmal die Begründetheit des Klageanspruchs auf Räumung des Geflügelhofs durch die Beklagten und zugleich die Unbegründetheit der Widerklage, soweit sie, auf das Zurückbehaltungsrecht an dem Grundstück gestützt, auf Verurteilung zu dessen Räumung nur Zug um Zug gegen Befriedigung der fraglichen Forderungen der beklagten Ehefrau abzielt.

Dem Beklagten zur Räumung des Pachtgrundstücks noch eine Frist zu gewähren, bestand nach den gegebenen Umständen, besonders auch mit Rücksicht darauf, daß der Streit um die Räumung schon etwa 2 Jahre währt, kein Anlaß.

Den auf Verurteilung der Klägerin zur Zahlung gerichteten Teil der Widerklage hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ebenfalls für unbegründet erachtet.

Wegen des Fehlens einer vertraglichen Bindung der Parteien von Anfang an hat es mit Recht das Bestehen eines auf den Vertrag gestützten Anspruchs der Parteien verneint, und daher insbesondere einen Anspruch der beklagten Ehefrau gegen die Klägerin auf Erfüllung von Vertragspflichten oder auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung, wie er mit der Widerklage geltend gemacht worden ist (Anspruch auf vorschußweise Zahlung der Kosten für die Herstellung einer Wasserversorgungsanlage, Schaden infolge des Ausfalls von etwa 5500 Bruteiern wegen Nichtlieferung von 100 Zuchtenten, Schaden wegen der mangelhaften Entwicklung und wegen des Abgangs von Tieren infolge Wassermangels, wegen Zurückhaltung der für die Durchführung der Brüterei erforderlichen Kennkarten) ausgeschlossen.

Den Anspruch der Beklagten aus dem Kaufvertrag über das Geflügel und Inventar, wenn man diesen mit dem Berufungsgericht im besondern wegen Bestätigung durch die Vertragsparteien (§ 141 BGB) als bestehend ansehen will, auf Gewährleistung für Mängel der verkauften Sachen (§§ 459 ff. BGB) hat das Berufungsgericht wegen fehlenden Nachweises des Vorhandenseins eines Mangels oder Fehlers von verkauften Tieren zur Zeit des Vertragsschlusses, aber auch wegen Verjährung (§ 477 BGB) verneint; es hat dabei ein arglistiges Verhalten der Klägerin für nicht bewiesen erachtet. – Was die Revision in letzter Richtung gegen das Urteil vorbringt, bewegt sich im wesentlichen auf dem der Nachprüfung in der Revisionsinstanz nicht zugänglichen tatsächlichen Gebiete,

berührt überdies nicht die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die behaupteten Mängel der verkauften Tiere nicht nachgewiesen sind.

Der Angriff der Revision auf die Verneinung eines Verschuldens der Klägerin beim Vertragsschluß enthält im Grunde nur eine Kritik an der tatrichterlichen Würdigung des in Betracht kommenden Sachverhalts, die in dieser Instanz nicht beachtlich ist. Eine beachtliche Verfahrensrüge ist nicht vorgebracht worden. Die Rüge der Nichtbeachtung des Vorbringens der Beklagten in den Schriftsätzen vom 28. Oktober 1942, vom 17. und 30. Juli 1943 entbehrt der zu erfordernden Bestimmtheit. Im übrigen ist auch nicht anzunehmen, daß das Berufungsgericht dieses Vorbringen bei seiner Gesamtwürdigung nicht berücksichtigt hätte.

Die in der Widerklage insoweit zusammengefaßten Forderungen der beklagten Ehefrau sind hiernach ohne Rechtsirrtum für nicht bestehend erklärt worden, woraus sich die Unbegründetheit dieses Teils der Widerklage ergibt.

Die Revision ist nach alledem unbegründet.

---

**23. Das Vorbringen eines die Restitutionsklage nach § 580 ZPO begründenden Umstandes, so insbesondere das Auffinden einer Privaturkunde nach Schluß der mündlichen Verhandlung vor dem BG (§ 580 Nr. 7 b), ist auch noch in der Revisionsinstanz zulässig und beachtlich. Die in dem Urteil RGZ 11, 365 vertretene abweichende Ansicht wird nicht aufrechterhalten.**

ZPO §§ 561, 580 Nr. 7 b, 582.

IV. Zivilsenat. Urt. vom 29. März 1944 (IV 314/1943).

I. Landgericht Ravensburg.

II. Oberlandesgericht Stuttgart.

In Sachen der Ehefrau A. I. M. S. geb. B. in Ravensburg, Beklagten, Widerklägerin und Revisionsklägerin, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Schoffer in Leipzig,

gegen

den Kaufmann A. S. in Ravensburg, z. Zt. Obergefreiter bei der Schiffstammabteilung in Sennheim (Elsaß), Kläger, Widerbeklagten und Revisionsbeklagten, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat Huber in Leipzig, hat das Reichsgericht, IV. Zivilsenat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1944 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Jonas und der Reichsgerichtsräte Dr. Hofmann, Dr. Lippert, Schwegmann und Dr. Schrutka für Recht erkannt: