44. Urteil der I. Zivilabteilung vom 24. Mai 1913
in Sachen **Meier**, Bfkl. u. Ber.=Kl., gegen **Zimmermann**,
Kl. u. Ber.=Bfkl.

Anfechtung eines Pachtvertrages wegen Irrtums. Der Streitwert bemisst sich nach der Vermögenseinbusse, die der Anfechtende nach der Klagedarstellung bei Erfüllung des Vertrages erleiden würde. — Anfechtung wegen betrügerischer Verleitung zum Vertragsabschlusse (Art. 24 aOR): Die tatsächlichen Voraussetzungen hierfür verneint. — Anfechtung wegen wesentlichen Irrtums nach Art. 19 Ziff. 4 aOR (= Art. 24 Ziff. 3 rev. OR): Die Zusageung bloss eines Zirkamasses hinsichtlich der Pachtliegenschaft schliesst einen Irrtum über die Grösse nicht aus. Wie gross der Unterschied zwischen dem angegebenen und dem wirklichen Flächeninhalte sein dürfe, ist Rechtsfrage, hängt aber wesentlich von den besondern Verhältnissen des Falles und den regionalen Anschauungen ab. — Auch der Irrtum über die Grösse einer individuell bestimmten Sache kann ein wesentlicher nach Ziff. 4 cit. sein, sofern nur die Grösse den wirtschaftlichen Wert der Sache und damit der hinsichtlich ihrer zu erfüllenden Vertragsleistung bedingt und durch einen Grössenmangel die Leistung zu einer solchen von «erheblich geringerem Umfange» wird. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Grösse der Sache zum Gegenstand einer ausdrücklichen Vertragsabrede gemacht wurde. — Der begründeterweise angefochtene Vertrag ist als von Anfang an nichtig anzusehen. Aus der Anfechtung kann daher kein Entschädigungsanspruch auf Leistung des Erfüllungsinteresses erwachsen, sondern bloss das Recht auf Rückgängigmachung der durch die Vertragsvollziehung erfolgten Vermögensveränderungen. Die Parteien können gültig im Interesse einer zweckmässigen Abwicklung ihrer gegenseitigen Beziehungen eine vorläufige Fortsetzung des nichtigen Vertragsverhältnisses vereinbaren.

A. — Durch Urteil vom 25. Februar 1913 hat das Obergericht des Kantons Luzern in vorliegender Streitsache erkannt:

„1. Der am 25. April 1911 zwischen den Litiganten abgeschlossene Pachtvertrag sei auf Mitte März nächsthin aufgehoben.

„2. Beklagter habe an Kläger für jedes Pachtjahr bis zum Aufhebungstermin eine Entschädigung von 720 Fr. nebst Zins zu 5 % seit 23. Januar 1912 für das erste und seit 11. November 1912 für das zweite Pachtjahr zu bezahlen und die Annahmehandnahme der vom Kläger bis zur Rechtskraft des Urteils

„deponierten Pachtzinsraten auf Rechnung dieser Ansprache und bis zur Höhe des gutgesprochenen Betrages zu gestatten.“

„3. und 4. (Kostenpunkt und Mitteilung).“

B. — Gegen dieses Urteil hat der Beklagte gültig die Berufung an das Bundesgericht ergriffen mit dem Antrage: Es seien in Abänderung des angefochtenen Urteils die Klagebegehren gänzlich abzuweisen.

C. — In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter des Beklagten diesen Antrag wiederholt. Der Vertreter des Klägers hat auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils geschlossen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. — Durch Vertrag vom 25. April 1911 hat der Kläger Arnold Zimmermann vom Beklagten Moïse Meier das diesem gehörende, in den Gemeinden Luzern und Horno gelegene Gut Birregghof für die Zeit vom 1. Mai 1911 bis 15. März 1915 gepachtet. Der Jahreszins wurde auf 3000 Fr., halbjährlich voranzahlbar, bestimmt. Der Vertrag erklärt, daß die Liegenschaft „zirka 20 Jucharten Land und Streu, alles aneinander“ halte. In Wirklichkeit umfaßt aber die Besitzung laut vorinstanzlicher Feststellung nur 12³/₄ Jucharten. Unter Berufung hierauf und auf die Behauptung, daß der Beklagte beim Vertragsabschluß mündlich eine „Ertragenheit von 13—14 Stück Großvieh“ zugesichert habe, während sie tatsächlich nur 6 Stück ausmache, hat der Pächter anfangs Februar 1912 Klage eingereicht mit dem Begehren: 1. Der Pachtvertrag sei auf nächste Mitte März nach Rechtskraft des Urteils aufzuheben und 2. der Beklagte habe dem Kläger für jedes Pachtjahr bis zum Aufhebungstermin eine Entschädigung von 1200 Fr. nebst Zins zu 5 % seit dem 23. Januar 1912 (Friedensrichtervorstand) zu bezahlen und zu gestatten, daß der Kläger die von ihm bis zur Rechtskraft des Urteils hinterlegten Pachtzinsraten auf Rechnung dieser Ansprache und bis zur Höhe des gutgesprochenen Betrages beziehe. Das Begehren auf Vertragsaufhebung wurde darauf gestützt, daß der Beklagte dem Kläger beim Vertragsabschlusse über das Maß und die Ertragenheit der Liegenschaft absichtlich getäuscht und daß sich zudem der Kläger damals in einem wesentlichen Irrtum befunden habe. Während die erste

Instanz (Bezirksgericht Kriens-Malters) die Klage in beiden Beziehungen für begründet hielt, erachtet das Obergericht nur den behaupteten wesentlichen Irrtum als dargetan und kommt aus diesem Grunde dazu, den Vertrag als auf den 15. März 1913 als aufgehoben zu erklären. Das Entschädigungsbegehren spricht es im reduzierten Umfange von 720 Fr. für jedes Pachtjahr zu.

2. — Die Berufung ist zulässig, namentlich auch hinsichtlich des Streitwertes. Dieser bemisst sich nach dem Vermögensinteresse, das der Kläger an der Guttheilung des gestellten Hauptbegehrens auf Ungültigerklärung des Pachtvertrages vom 25. April 1911 hat. Nun fordert er auf Grund jenes Begehrens mit einem weiteren Klagantrage eine „Entschädigung“ von 1200 Fr. für jedes Pachtjahr bis zur Vertragsaufhebung. Er behauptet damit, daß er, wenn der Vertrag während der vereinbarten vierjährigen Dauer zu erfüllen wäre, eine Vermögenseinbuße von zusammen 4800 Fr. erleiden würde und daß sich also sein Interesse an der Ungültigerklärung auf diesen Betrag belaufe. Nach Art. 53 Abs. 1 OG ist die von ihm genannte Summe für die Berechnung des Streitwertes maßgebend. Aus dem Gesagten ergibt sich auch die Anwendbarkeit des mündlichen Berufungsverfahrens.

3. — Hinsichtlich der Anfechtung des Vertrages wegen betrügerischer Verleitung zum Vertragsabschlusse (Art. 24 aOR) nimmt die Vorinstanz an, es fehle der strikte Beweis für die Täuschungsabsicht des Beklagten. Zwar habe laut Zeugenaussagen der Beklagte das Gut ungefähr 10 Jahre selbst bewirtschaftet und daher reichlich Gelegenheit gehabt, sich ein Bild von dessen Größe zu machen, und nach einem Zeugen solle ferner auch eine Ausmessung erfolgt sein. Dem stehe aber immerhin der Umstand gegenüber, daß die Besitzung in den Katasterbüchern von Horw und Luzern mit zusammen rund 20 Jucharten eingetragen sei. Die Behauptung sodann, der Beklagte habe dem Kläger beim Vertragsabschlusse eine „Ertragenheit von 13–14 Stück Großvieh“ zugesichert, werde durch die Zeugenaussagen ebenfalls nur wahrscheinlich gemacht, nicht aber voll bewiesen. — Diese tatsächliche Würdigung ist, wie unbestritten, weder aktenwidrig noch sonst bundesrechtlich anfechtbar. Auf Grund ihrer hat das Bundesgericht davon auszugehen, daß sich der Beklagte beim Abschlusse des Vertrages der

Unrichtigkeit der darin aufgenommenen Maßangabe nicht bewußt gewesen ist. Hiemit aber entfällt die Möglichkeit, den Vertrag nach Art. 24 aOR als unverbindlich zu erklären, und es kann sich nur noch fragen, ob er wegen wesentlichen Irrtums anfechtbar sei, und im besondern, ob der Anfechtungsgrund des Art. 19 Ziff. 4 aOR (= Art. 24 Ziff. 3 rev. OR) vorliege, auf den die Vorinstanzen und der Kläger abstellen.

4. — Hierbei ist zunächst die Auffassung des Beklagten zurückzuweisen, daß sich der Kläger über den Flächeninhalt der Pachtbesitzung schon deshalb nicht geirrt haben könne, weil der Vertrag nur ein Zirkamaß zusichere. Durch die Beifügung des „zirka“ zu der Flächenzahl wird nicht etwa eine Haftung für eine bestimmte Größe der Liegenschaft wegbedungen, sondern nur ausgesprochen, daß die angegebene Zahl nicht ganz genau der Wirklichkeit zu entsprechen brauche, sondern ein gewisser Fehler in der Angabe, namentlich auch nach unten hin, vorbehalten sei. Der Beklagte hat sich hier vor den kantonalen Instanzen namentlich auf den § 626 des luzernischen BGB berufen, wonach bei Liegenschaftsverkäufen für Zirkamasse nicht gehaftet werde. Mein mit Recht wendet der Vorentscheid ein, daß diese Bestimmung auf den durch das OR geregelten Pachtvertrag unanwendbar sei. Wie groß nun nach dem Willen der Vertragsparteien der Unterschied zwischen dem wirklichen Flächeninhalt sein dürfe, ist zwar an sich Auslegungs- und insofern Rechtsfrage, hängt aber im wesentlichen von den besondern tatsächlichen Verhältnissen des Falles und den regionalen Anschauungen über diesen Punkt ab. Danach aber kann sich das Bundesgericht ohne weiteres der vorinstanzlichen Auffassung anschließen, daß hier der den Flächeninhalt betreffenden Zusage nur genügt wäre, wenn das Pachtgut mindestens 18 oder sogar 19 Jucharten messen würde.

5. — Der wirkliche Inhalt des Pachtgutes ist aber viel geringer, nämlich bloß 12³/₄ Jucharten und es steht fest, daß sich der Kläger bei der Eingehung des Vertrages über diesen Flächenunterschied im Irrtum befunden, also angenommen hat, das Gut halte tatsächlich 20 Jucharten.

Gegen die vorinstanzliche Annahme nun, daß dieser Irrtum ein wesentlicher nach Art. 19 Ziff. 4 aOR sei, macht der Beklagte

geltend: Der Kläger habe das Pachtgut, so wie es sei, als eine individuelle Sache, gepachtet. Hinsichtlich ihrer Identität und ihrer Grenzen habe er sich anerkanntermaßen nicht geirrt. Sein Irrtum betreffe nicht den Gegenstand, sondern dessen Maß und dieses bilde für jenen kein Individualisierungsmerkmal wie bei generisch bezeichneten Sachen. Sonach könne auch ein Irrtum hierüber kein wesentlicher sein. — Dieser Auffassung läßt sich indessen nicht beipflichten: Die Ziffer 4 spricht nicht von Sachen, sondern von „Leistungen“ und „Gegenleistungen“, über die der Irrtum unterlaufen sein muß. Freilich können sich diese auch auf Sachen beziehen — wie hier, wo die Einräumung der Pachtung eines Gutes den Leistungsinhalt bildet — und wenn man es alsdann mit einer bestimmten Sache zu tun hat, so mag in der Tat deren Größe kein Individualisierungsmoment mehr bilden, das erforderlich wäre, um die Sache als Vertragsgegenstand von andern zu unterscheiden. Allein mit dem allem ist nicht gesagt, daß deswegen die Größe auch keine individualisierende Bedeutung für die Bestimmung der Vertragsleistung besitze. Sofern vielmehr die Größe den wirtschaftlichen Wert der Sache bedingt, wird sie regelmäßig auch den Wert der Leistung beeinflussen und es kann alsdann ein Größenmangel der Sache zur Folge haben, daß damit die die Sache betreffende Leistung zu einer solchen von „erheblich geringem Umfange“ im Sinne der Ziffer 4 wird. Das Gesagte muß im besondern auch für die Vertragsleistung des Pächters gelten: Denn der Wert der eingeräumten Pachtung hängt hauptsächlich auch von der Größe des Pachtgegenstandes ab und diese ist, als ein wirtschaftlich wichtiges Merkmal des Gegenstandes, für die Festsetzung des Pachtzinses von wesentlicher Bedeutung. Aus dem Wortlaut der Ziffer 4 läßt sich denn auch nichts entnehmen für eine unterschiedliche Behandlung der Fälle, wo sich die Leistung auf generell und der andern, wo sie sich auf individuell bezeichnete Sachen bezieht. Für beide gelten wohl auch gleicherweise die Gründe, die dazu führen, dem Irrenden ein Anfechtungsrecht zu gewähren, sobald die mit der Aufrechterhaltung des Vertrages gegebene Benachteiligung ein gewisses Maß übersteigt. Zum mindesten muß die Ziffer 4 dann auch auf Leistungen, die individuell bezeichnete Sachen betreffen, anwendbar sein, wenn, wie hier, die Größe der Sache

zum Gegenstand einer ausdrücklichen Vertragsabrede gemacht worden ist. Dann läßt sich unmöglich sagen, daß die Vertragsleistung lediglich in der Gewährung der Sache als solcher bestehe, da der Gläubiger ja ausdrücklich verspricht, die Sache als eine solche von bestimmter Größe zu leisten. Daß endlich das hier vorhandene Mindermaß der Pachtfläche so bedeutend gewesen ist, um die eingeräumte Pachtung zu einer „Gegenleistung von erheblich geringem Umfange“ zu machen, leuchtet von selbst ein und ist auch nicht bestritten worden.

Vor den kantonalen Instanzen hat der Beklagte noch eingewendet, der Kläger habe durch sein Verhalten nach dem Vertragsabschlusse auf sein Anfechtungsrecht verzichtet und er habe es auch nach Art. 28 aOR (Art. 31 rev. OR) verwirken lassen. Vor Bundesgericht hat er diese Einwendungen nicht mehr erhoben und nach den zutreffenden Ausführungen des Vorentscheides, auf die zu verweisen ist, halten sie in der Tat nicht stand.

6. — Was die Folgen der hienach zu Gunsten des Klägers gegebenen Unverbindlichkeit des Vertrages anlangt, so macht der Beklagte mit Unrecht geltend, der Kläger habe den Irrtum über die Größe des Pachtgutes seiner eigenen Fahrlässigkeit zuzuschreiben und sei ihm daher nach Art. 23 aOR Schadenersatzpflichtig. Der Irrtum ist veranlaßt worden durch eine Handlung des Beklagten, dessen Angabe über den Flächeninhalt beim Vertragsabschlusse. Wie die in Erwägung 3 erwähnten tatsächlichen Ausführungen der Vorinstanz dartun, hätte der Beklagte jedenfalls allen Grund gehabt, an der Richtigkeit dieser Angabe zu zweifeln, so daß wohl ihn in dieser Hinsicht ein Verschulden trifft. Umgekehrt läßt sich unter den obliegenden Verhältnissen nicht einsehen, wie so sich der Kläger trotz der ausdrücklichen Erklärung des Verpächters und Eigentümers noch besonders über die Größe des Gutes hätte erkundigen sollen.

Auf die Unverbindlichkeit des Vertrages stützt anderseits der Kläger das Begehren, es habe ihm der Beklagte für jedes Pachtjahr bis zur gerichtlichen Aufhebung des Vertrages, die auf Mitte März nach der Rechtskraft des Urteils zu erfolgen habe, eine Entschädigung von 1200 Fr. zu bezahlen. Dieses Begehren ist jedenfalls seiner Fassung nach unberechtigt, insofern es sich nämlich

äusserlich als ein solches auf Schadenersatz wegen ungenügender Vertragserfüllung darstellt: Der Beklagte hätte danach den Kläger durch Leistung von Entschädigungsbeträgen so zu stellen, wie wenn er ihm ein Pachtgut von vertraglich zugesichertem Umfange übergeben hätte. Nun bedarf es aber zunächst einer gerichtlichen Aufhebung des wegen Irrtums anfechtbaren Vertrages nicht, sondern mit der Anfechtungserklärung schon, der Mitteilung des Anfechtungsberechtigten, daß er den Vertrag nicht halte, steht die Ungültigkeit des Vertrages fest; dieser ist damit als von Anfang an nichtig anzusehen (vergl. US 23 II S. 713 und 29 II S. 662 und Oser, Komm. z. OR S. 128 Ziff. 3). Sind aber durch ihn für die Parteien keine vertraglichen Rechte oder Pflichten begründet worden, so kann aus der Anfechtung auch kein Entschädigungsanspruch auf Leistung des Erfüllungsinteresses erwachsen. Vielmehr entsteht für die Parteien bloß das Recht, die Vermögensverschiebungen, die durch die bereits erfolgte Vertragsvollziehung eingetreten sind, wieder rückgängig zu machen, namentlich auf dem Wege der Bereicherungsklage schon Geleistetes zurückzufordern (Oser, S. 132). Ob dem Irrtenden daneben noch ein Anspruch aus unerlaubter Handlung dann zustehen könne, wenn die Gegenpartei den Irrtum durch ihre Fahrlässigkeit veranlaßt hat, ist hier nicht in Frage, indem ein solcher Anspruch nicht geltend gemacht wird.

Aus dem Gesagten ergibt sich für den vorliegenden Fall folgendes: Infolge des bisherigen bloß tatsächlichen, einer vertraglichen Grundlage entbehrenden Pachtverhältnisses ist der Beklagte als Verpächter bereichert und zwar insofern, als er den vereinbarten Pachtzins von 3000 Fr. für das erste Jahr voll bezogen hat. Die Bereicherung beläuft sich auf den Betrag, um den die bezahlte Summe den wirklichen Wert der Pachtzinsnutzung des statt 20 nur 12³/₄ Zucharten haltenden Grundstückes übersteigt. Die Vorinstanz bestimmt diesen Betrag auf Grund einer in keiner Beziehung bundesrechtswidrigen Würdigung der Verhältnisse auf 720 Fr. Hierfür ist also der Beklagte rückerstattungspflichtig, wobei, mit der Vorinstanz, ein Verzugszins zu 5 % vom Friedensrichtervorstand (23. Januar 1912) an in Ansatz zu bringen ist. Die spätern Pachtzinse sind noch nicht bezahlt, sondern bloß, soweit verfallen,

als streitig hinterlegt. In dieser Beziehung fällt in Betracht, daß die Parteien vom Prozeßbeginn an einig gewesen sind, es habe der Kläger auf alle Fälle bis zum Endurteil auf dem Gut zu bleiben (s. Klage S. 14, Antwort S. 11), unbeschadet der streitigen Frage, wie es sich mit den Pachtzinszahlungen verhalte. Eine solche Einigung mußte wohl auch dem Interesse beider Teile entsprechen, indem sie ihnen gestattet, die durch die tatsächliche Benutzung gegebenen Beziehungen auf einen voraussehbaren Zeitpunkt ordnungsgemäß abzuwickeln und die Ungewißheit des Prozeßausganges mit in Rechnung zu bringen. Insofern diese Verabredung den Rechtszustand, wie ihn die Vertragsanfechtung geschaffen hat, abändert, ist nicht einzusehen, wieso nicht auch der Richter darauf Rücksicht nehmen sollte. Hiernach kommt man also, sachlich in Übereinstimmung mit dem Vorentscheid, dazu, für die Zeit vom zweiten Pachtjahre an und so lange die Pachtnutzung dauert, einen Jahresbetrag von ebenfalls 720 Fr. zu Gunsten des Klägers vom vertraglichen Zins von 3000 Fr. abziehen, so daß der Kläger nur die Differenz, als das Äquivalent für die weitere Pachtnutzung, am jeweiligen vertraglichen Fälligkeitstermine zu entrichten hat. Hinsichtlich der Frage endlich, wie lange das Pachtverhältnis noch in der genannten Weise weiter zu führen sei, ist zu sagen: Der Beklagte hat sich dem Begehren des Klägers, die „nächste Mitte März“ nach Rechtskraft des Urteils als Endtermin anzusehen, nicht widersetzt und wenn der am 25. Februar 1913 ergangene Vorentscheid von „Mitte März nächsthin“, also 1913, spricht, so will er doch offenbar den — nunmehr eingetretenen — Fall vorbehalten wissen, wonach die Sache an das Bundesgericht weitergezogen und von diesem erst nach Mitte März 1913 erledigt würde. Als Endtermin muß sonach der 15. März 1914 gelten.

Demnach hat das Bundesgericht

erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern vom 25. Februar 1913 bestätigt.