

M

Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

1) §§ 99, 581 BGB

Nach dem PrALR sind Früchte nur Nutzungen einer Sache, die nach dem Laufe der Natur aus ihr selbst entstehen. Der Fruchtbegriff des BGB geht insofern weiter, als nach ihm zu den Früchten neben den Erzeugnissen einer Sache auch die sonstige bestimmungsgemäß aus ihr gewonnene Ausbeute zählt. Danach können nunmehr Kiesausbeutungsverträge, wenn die sonstigen Umstände nicht entgegenstehen, jedenfalls auch dann als Pachtverträge beurteilt werden, wenn eine andere als Kiesausbeute nicht mehr möglich ist, die Grundstücke aber insoweit vollständig ausgebeutet werden sollen.

2) §§ 567, 581 BGB

Eine Bestimmung in einem für längere Zeit als 30 Jahre geschlossenen Pachtvertrage, die das Recht, ihn nach 30 Jahren zu kündigen ausschließt, ist unwirksam. Der Vertrag selbst bleibt aber bestehen. Er ist jedoch nach 30 Jahren unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündbar (vgl. RGZ 130, 146).

§ 139 BGB findet keine Anwendung.

3) § 20 UmstG

Das Rücktrittsrecht aus § 20 UmstG gilt nur für Kauf- und Werkverträge. Die Vorschrift ist auf andere Austauschverträge, insbesondere auf Pachtverträge, nicht entsprechend anwendbar.

Aktenzeichen: I ZR 85/50

Urteil vom 27. September 1951

OLG K ö l n

Verkündet am 27. Sept. 1951

■, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle des Bundesge-
richtshofs

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma L ■ & Co. Aktiengesellschaft in D ■
■, vertreten durch die Mitglieder ihres Vorstandes
Lu ■, T ■ und La ■,

Beklagte, Widerklägerin, Revisionsklä-
gerin und Anschlußrevisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

gegen

1. Norman Frhr. Tr ■ von B ■-Br ■ in
M ■ i.W., W ■ Straße ■,

2. Frau Adelheid Köllner, ebenda,

Kläger, Widerbeklagte, Revisionsbeklag-
te und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

hat der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. September 1951 unter
Mitwirkung der Bundesrichter Prof. Dr. Lindenmaier,
Dr. Heidenhain, Dr. Birnbach, Schmidt und Dr. Krüger-
Nieland

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Parteien wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Köln vom 6. Dezember 1949, soweit es angefoch-
ten ist, aufgehoben. Der Rechtsstreit wird in-
soweit zur anderweiten Verhandlung und Entschei-
dung, auch über die Kosten des Revisionsrechts-
zuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die ursprüngliche Klägerin ist nach Erlaß des Berufungsurteils verstorben, sie ist von den jetzigen Klägern beerbt worden. Sie hat am 23. September 1940 mit der Beklagten über ihre beiden in Köln-Worringen belegenen etwa 28,6 ha großen Grundstücke einen sog. Kiesausbeutungsvertrag privatschriftlich geschlossen. Der Vertrag ist aus steuerlichen Gründen erst am 29. Oktober 1941 verstempelt und nochmals unterzeichnet worden. In dem Vertrage sind die Parteien als Verpächterin und Pächterin bezeichnet. Im § 1 des Vertrages ist bestimmt, daß die Klägerin der Beklagten die Grundstücke zum Zwecke der Gewinnung von Kies und Sand durch Ausbaggerung bis zur Ausbeutung aller Sand- und Kiesmaterialien, die möglichst innerhalb von dreißig Jahren beendet sein sollte, verpachte. Der Paragraph enthält ferner Bestimmungen über die Abbautiefe. Im § 10 ist die Dauer des Vertrags auf dreißig Jahre vorgesehen, sofern der Vertrag nicht vorher durch beendete Ausbeutung erlösche. Weiter ist bestimmt, falls die Ausbeutung nicht innerhalb von dreißig Jahren beendet sei, sollte der Vertrag bis zur endgültigen Ausbeutung bestehen bleiben. Ein Kündigungsrecht aus § 567 BGB sollte ausgeschlossen sein. Der Beklagten ist in dem Vertrage außerdem ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden. Nach § 2 Abs 1 des Vertrages hat die Klägerin eine Gewähr für das auszubeutende Material nicht übernommen, § 2 Abs 2 enthält für den Fall, daß der vorge-



fundene Sand und Kies wirtschaftlich nicht absetzbar sei, besondere Bestimmungen. Nach § 5 des Vertrages hat die Beklagte an die Klägerin für die ausgebeuteten Sand- und Kiesmengen eine Vergütung von 0,27 RM je cbm zu zahlen. Im § 6 des Vertrages hat die Beklagte eine jährliche Mindestentnahme von 45 000 cbm garantiert und sich verpflichtet, jährlich mindestens das Entgelt hierfür zu zahlen. Falls die Entnahme unter dieser Menge bleibt, ist die Beklagte befugt, die Differenz in den folgenden Jahren mit höheren Entnahmen zu verrechnen. § 9 des Vertrages bestimmt: "Im Falle höherer Gewalt entfällt für die Dauer der höheren Gewalt die im § 6 vereinbarte Garantie hinsichtlich der Mindestentnahme. Im übrigen bleibt der Vertrag bestehen. Der gegenwärtige Krieg gilt für den vorliegenden Vertrag jedoch nicht mehr als ein Fall höherer Gewalt." Der Vertrag enthält außerdem weitere Vorschriften über die einzelnen Rechte und Pflichten der Parteien. Die Beklagte hat der Klägerin auf Grund des Vertrages bis zum 1. Juni 1948 im ganzen 27.000 RM bezahlt. Sie hat sich um die für die Ausbaggerung erforderliche Genehmigung der Stadt Köln bemüht und diese Ende des Jahres 1947 von ihr erhalten. Am 29. Juni 1948 hat die Beklagte unter Hinweis auf § 20 UmstG der Klägerin gegenüber den Rücktritt vom Vertrage erklärt und weitere Zahlungen abgelehnt.

Die Klägerin hat im ersten Rechtszuge vorgetragen, es handele sich um einen Pacht- und nicht um einen

11

Kaufvertrag. Der Beklagten stehe somit ein Rücktrittsrecht aus § 20 UmstG nicht zu. Die Beklagte sei an den Vertrag gebunden und müsse ihr, der Klägerin, den der Mindestgarantie entsprechenden Betrag von monatlich 1.000,-- M zahlen. Sie verlange mit der Klage die Mindestpacht für Juli, August und September 1948 von zusammen 3.000,-- M nebst 4% Zinsen seit dem 1. Januar 1949. Sie hat im ersten Rechtsgange beantragt, die Beklagte zur Zahlung dieser Summe zu verurteilen. Die Beklagte hat Klageabweisung begehrt und Widerklage erhoben mit dem Antrage, festzustellen, daß der Klägerin keine Ansprüche aus dem Vertrage zustünden. Sie hat geltend gemacht, der Vertrag sei kein Pacht-, sondern ein Kaufvertrag, daher sei der Rücktritt gemäß § 20 UmstG begründet. Im übrigen sei durch den Verlust des Krieges und durch die Währungsumstellung die Geschäftsgrundlage des Vertrages weggefallen, so daß die Klägerin auch deshalb keine Rechte aus ihm mehr besitze. Sie, die Beklagte, würde wirtschaftlich ruiniert werden, wenn sie an dem Vertrage festgehalten würde. Die Klägerin hat dem widersprochen und Abweisung der Widerklage verlangt. Das Landgericht hat durch Urteil vom 21. Februar 1949 der Klage entsprochen und die Widerklage abgewiesen. Es führt aus, es handele sich um einen Pachtvertrag; die Einwendungen der Beklagten seien nicht gerechtfertigt. Die Beklagte hat gegen das Urteil Berufung eingelegt mit dem Antrage, es zu ändern, die Klage abzuweisen, der Fest-

stellungswiderklage stattzugeben und ferner auf die im zweiten Rechtszuge insoweit erweiterte Widerklage hin die Klägerin zur Zahlung von 2.700,-- M zu verurteilen, hilfsweise festzustellen, daß ein Anspruch aus § 6 des Vertrages nicht bestehe. Sie hat ihr Vorbringen aus dem ersten Rechtszuge wiederholt und ergänzt und weiter vorgetragen, nach dem Vertrage sei sie, die Beklagte, verpflichtet, den Kies und den Sand abzubauen. Es sei ihr nicht möglich, diese Vertragsbestimmung zu erfüllen, weil hierzu Anlagen, die mehr als 1 Million M kosten würden, nötig seien; diese Mittel könne sie nicht beschaffen. Der Vertrag entfalle schon aus dem Grunde. Im übrigen sei sie, die Beklagte, mit Recht gemäß § 20 UmstG von dem Vertrage zurückgetreten, daher habe die Klägerin ihr die bereits gezahlten 27.000,-- RM, die auf 2.700,-- M umzustellen seien, zurückzuzahlen. Sie, die Beklagte, sei ferner auch deshalb nicht mehr an den Vertrag gebunden, weil ihr infolge der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ein Recht auf fristlose Kündigung aus wichtigem Grunde zustehe. Zum mindesten müsse aber festgestellt werden, daß sie, die Beklagte, die Bestimmung des § 6 des Vertrages, also die Vorschrift über die Mindestentnahme, nicht zu erfüllen brauche. Die Bestimmung habe sinngemäß erst Platz greifen sollen, nachdem die Produktion aufgenommen worden sei. Die Aufnahme des Betriebes sei ihr, der Beklagten, jedoch infolge der durch

die Währungsumstellung eingetretenen Änderung der Verhältnisse, die als höhere Gewalt zu werten sei, nicht möglich.

Die Klägerin hat Zurückweisung der Berufung der Beklagten begehrt, sie hat sich ferner dem Rechtsmittel der Beklagten angeschlossen, ihren Klageantrag erweitert und beantragt, die Beklagte zur Zahlung eines Teilbetrages von 18.000,-- M nebst 5% Zinsen seit jeweiliger Fälligkeit des monatlichen geschuldeten Pachtzinses seit dem 1. Juni 1948 zu verurteilen. Sie hat dem Vorbringen der Beklagten widersprochen und ihren erweiterten Klageantrag dahin begründet, daß die Beklagte ihr für die Zeit vom 1. Juni 1948 bis zum 1. November 1949 eine Mindestpacht von monatlich 1.000,-- M zu entrichten habe; sie hat betont, die Beklagte sei ein großindustrielles Unternehmen, sie habe 40 Schiffe auf dem Rhein laufen und sei in der Lage, den Vertrag zu erfüllen.

Die Beklagte hat gebeten, die Anschlußberufung zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat durch Urteil vom 6. Dezember 1949 das Urteil des Landgerichts auf die Rechtsmittel der Parteien dahin geändert, daß es die Beklagte verurteilt hat, an die Klägerin 13.500,-- M nebst 4% Zinsen seit jeweiliger Fälligkeit des allmo-

natlich seit dem 1. Juni 1948 geschuldeten Betrages von je 750,-- M zu zahlen. Im übrigen hat es die Klage und die Widerklage abgewiesen und die weitergehenden Rechtsmittel zurückgewiesen. Die gesamten Kosten des Rechtsstreits hat es der Beklagten auferlegt. Die Gründe führen aus, der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag sei ein Pachtvertrag. Der Pachtzins sei nach § 18 Abs 1 Ziff 1 UmstG auf M umzustellen. Ein Rücktrittsrecht nach § 20 UmstG bestehe nicht. Der Beklagten sei es auch nicht im Sinne von § 275 BGB unmöglich, den Vertrag zu erfüllen. Es greife jedoch § 242 BGB ein. Durch den Zusammenbruch des Krieges und die Währungsumstellung sei die Geschäftsgrundlage des Vertrages erschüttert. Dieser müsse daher der neuen Lage angepaßt werden. Unter Berücksichtigung aller Umstände sei der garantierte Mindestbetrag von jährlich 12.000,-- M von der Währungsreform ab vorläufig auf jährlich 9.000,-- M herabzusetzen. Somit schulde die Beklagte für die 18 Monate ab 1. Juni 1948 zusammen nicht die verlangten 18.000,-- M, sondern nur 13.500,-- M.

Die Beklagte hat, soweit der Klage stattgegeben und die Feststellungswiderklage abgewiesen ist, gegen das Urteil Revision eingelegt. Soweit die Widerklage auf Zahlung der 2.700,-- M abgewiesen worden ist, hat sie das Urteil nicht angefochten. Die Klägerin hat sich der Revision der Beklagten angeschlossen. Die Be-

klage beantragt, die Klage ganz abzuweisen, der Feststellungswiderklage stattzugeben und die Anschlußrevision zurückzuweisen. Die jetzigen Kläger beantragen, der Klage im vollen Umfange zu entsprechen und die Revision der Beklagten zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

- I. 1) Das Berufungsgericht hat den zwischen der Beklagten und der Erblasserin der Kläger geschlossenen Vertrag mit Recht als Pachtvertrag und nicht als Kaufvertrag beurteilt. Die Angriffe, die die Revision hiergegen richtet, greifen nicht durch. Das Wesen eines Pachtvertrages besteht, wie sich aus § 581 BGB ergibt, in der Gewährung des Gebrauchs eines Gegenstandes und des Genusses seiner Früchte, soweit diese nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, gegen eine Vergütung. Diese Voraussetzungen erfüllt der in Rede stehende Vertrag. Nach ihm ist der Beklagten der Besitz an den Grundstücken zu überlassen und steht der Beklagten ferner der Genuß der Früchte zu. Denn der auszubeutende Kies und Sand sind Früchte im Sinne der §§ 99, 581 BGB. Nach § 99 BGB sind Früchte einer Sache nämlich die Erzeugnisse einer Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird. Der Fruchtbegriff des BGB geht weiter als der

verschiedener früherer Rechte, insbesondere als der des Preußischen Allgemeinen Landrechts. Nach I 9 § 220 ALR waren Früchte nur Nutzungen einer Sache, die nach dem Laufe der Natur mit oder ohne hinzukommende Bearbeitung aus ihr selbst entstehen, und konnten Pachtverträge nur über in diesem Sinne fruchttragende Sachen geschlossen werden (Koch ALR 8. Aufl 21. Titel § 259 Anm 67 S 979). Daher konnten Kies- und Sandausbeutungsverträge nach jenem Recht nicht als Pachtverträge beurteilt werden. Die Rechtslage nach dem BGB ist, wie aus §§ 99, 581 BGB folgt, eine andere. Das BGB hat den Fruchtbegriff gegenüber den Bestimmungen des ALR bewußt ausgedehnt. Das ergeben insbesondere die Motive zum Entwurf des BGB Bd III § 798 S 68 ff. Nach der eigenen Darstellung der Beklagten ist der Humusboden der hier in Rede stehenden Grundstücke bereits früher abgetragen worden und sind diese somit landwirtschaftlich nicht zu nutzen. Gerade bei derartigen wirtschaftlich sonst kaum verwertbaren kies- und sandhaltigen Grundstücken sind der Kies und der Sand eine Ausbeute, die aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird. Der Umstand, daß die Grundstücke nach dem Vertrage restlos und nicht nur teilweise ausgebeutet werden sollen, ändert hieran nichts. Nach dem Gesetz läßt sich nicht eine Grenze in der Weise ziehen, daß nur ein Teil des Kieses und des Sandes solcher Grundstücke als Früchte zu erachten wären, daß aber eine völlige Ausbeutung anders zu beurteilen

11

wäre. So hat auch das Reichsgericht (JW 1909, 451) bereits ausgeführt, die Tatsache, daß ein Grundstück zur vollständigen Ausbeutung von Bodenbestandteilen überlassen werde, hindere das Vorliegen eines Pachtvertrages nicht. Das Gleiche gilt, wie das Reichsgericht in der erwähnten Entscheidung weiter ausgeführt hat, von dem Umstande, daß die Höhe der Vergütung nach der Menge der entnommenen Bestandteile berechnet werden soll. Das BGB enthält keine Bestimmung dahin, daß eine Abmachung, die Vergütung nach dem Ertrage zu bemessen, mit dem Wesen eines Pachtvertrages nicht vereinbar sei. Die einzelnen Bestimmungen des vorliegenden Vertrages sprechen, wie das angefochtene Urteil ohne Rechtsirrtum ausführt, zusammengekommen für das Vorliegen eines Pachtvertrages. Was die Revision hiergegen vorbringt, greift nicht durch. Der Vertrag ist auf Grund langwieriger Verhandlungen zustande gekommen, er ist in allen Einzelheiten schriftlich niedergelegt worden. Die von den Parteien gewählten Bezeichnungen sind für die rechtliche Beurteilung zwar nicht ausschlaggebend, immerhin muß der Tatsache, daß die Parteien in dem Vertrage durchweg die Worte "Verpächter" und "Pächter" gewählt und auch von "Pachtvergütung" und "Unterpacht" gesprochen haben, eine gewisse Bedeutung beigemessen werden. Der Gebrauch der erwähnten Bezeichnungen läßt Rückschlüsse auf den Willen der Parteien zu, den Vertrag dem Pachtrecht zu unterstellen. Die Dinge lagen nach den

getroffenen Feststellungen ferner hier so, daß, um den Kies und Sand zu gewinnen und vor allem, um ihn wirtschaftlich absatzfähig zu machen, kostspielige Anlagen nötig sind, die die Erblasserin der Kläger nicht selbst beschaffen konnte. Nach dem vorgelegten Schreiben des Rechtsanwalts Reuter vom 28. Juli 1939 hatte die Erblasserin der Kläger bereits vor dem Kriege mit anderen Interessenten Verhandlungen geführt; diese waren aber daran gescheitert, daß die damaligen Bewerber den notwendigen Maschinenpark für die Ausbeutung nicht zur Verfügung hatten. Wirtschaftlich verwerten ließ sich der an sich wertvolle Kies- und Sandbestand nur, wenn die Erblasserin der Kläger der Beklagten den Besitz der Grundstücke für viele Jahre überließ, und wenn diese umfangreiche Anlagen für die Förderung und den Transport errichtete. Die Tatsache, daß die Überlassung der Grundstücke auf lange Jahre hinaus die Vorbedingung für die Ausbeutung und Verwertung war, spricht entscheidend dagegen, hier einen Verkauf von Ware anzunehmen und weist auf eine Verpachtung des Grundstücks zum Zwecke der nach §§ 99, 581 BGB zulässigen Ausbeutung hin. Auch viele Einzelbestimmungen des Vertrages sind in diesem Sinne auszuwerten. Die Vorschriften im § 4, nach denen die Beklagte Abzäunungen vorzunehmen, Versicherungen abzuschließen und der Klägerin Schadensersatzansprüche von der Hand zu halten hat, sprechen ebenfalls gegen einen Kaufvertrag.

Die Bestimmung des § 8, nach der die Beklagte grundsätzlich Unterpachtverträge abschließen darf, spricht weiter für einen Pachtvertrag. Der § 13 ist zwar überflüssig, wenn der Vertrag als Pacht beurteilt wird. Aber diesem Umstande kann keine entscheidende Bedeutung zukommen, da nicht selten Bestimmungen in Verträge aufgenommen werden, die sich bereits aus dem Gesetz ergeben und daher an sich unnötig sind. Die Tatsache, daß im § 10 des Vertrages der § 567 BGB erwähnt ist, ist für die hier zu erörternden Fragen schon deshalb nicht entscheidend, da die Vorschrift, die bei der Annahme eines Pachtvertrages, wie noch ausgeführt werden wird, zwar unwirksam ist, für einen Kaufvertrag erst recht nicht paßt. Der § 12 des Vertrages spricht auch stark gegen einen Kaufvertrag. Des weiteren weist, wie das Oberlandesgericht des näheren zutreffend dargelegt hat, die nach § 6 jährlich zu zahlende Mindestvergütung auf einen Pachtvertrag hin. Die Beklagte legt den Vertrag dahin aus, daß sie nach ihm verpflichtet sei, den Kies und Sand abzubauen. Sie will darin Elemente eines Werkvertrages erblicken. Das Oberlandesgericht hat die Frage, ob eine solche Verpflichtung besteht, auf sich beruhen lassen. Auf die angeschnittene Frage kommt es in diesem Zusammenhange auch in der Tat nicht an. Eine Abbaupflichtung widerspricht nämlich dem Wesen eines Pachtvertrages nicht. Vielmehr ist es zulässig, in einem Pachtvertrage zu vereinbaren, daß der Pächter

zur Benutzung und Fruchtziehung verpflichtet ist. Zusammenfassend ist also zu sagen, daß die Rüge der Revision, das Oberlandesgericht habe den Vertrag zu Unrecht als Pachtvertrag beurteilt, nicht stichhaltig ist.

- 2) Die Revision macht weiter geltend, der Vertrag sei, wenn man ihn als Pachtvertrag beurteile, aus zwei Gründen nichtig.

Er schließe nämlich rechtsunwirksam das Kündigungsrecht aus § 567 BGB aus und enthalte ferner ein wegen Formmangels ungültiges Vorkaufsrecht. Hierzu ist folgendes zu sagen:

- a) Nach §§ 567, 581 BGB kann ein Pachtvertrag, der für längere Zeit als 30 Jahre geschlossen worden ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist gekündigt werden. Das Kündigungsrecht ist, wie sich aus dem Zweck der Gesetzesbestimmung ergibt, unabdingbar. Nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 130, 146) macht die gesetzliche Vorschrift des § 567 BGB einen ihr widersprechenden Vertrag jedoch nicht nichtig, sondern ändert seinen Inhalt mit Gesetzeskraft ab. Wird ein auf länger als 30 Jahre festgelegter Vertrag ohne Rücksicht auf Parteiwillen und Parteibelange nach 30 Jahren kündbar, bleibt er aber in der Geltung insoweit unberührt, so

kann ein vertragsmäßiger Ausschluß des Kündigungsrechts nicht die Nichtigkeit des Vertrages bewirken. Vielmehr tritt dem Gesetzeszweck entsprechend nach Ablauf der 30 Jahre trotz der entgegenstehenden Vertragsbestimmung das unabdingbare Kündigungsrecht ein. Die Revisionsrüge ist also insoweit nicht gerechtfertigt.

b) Dagegen weist die Revision mit Recht darauf hin, daß die Einräumung eines Vorkaufsrechts an Grundstücken nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts, von der abzuweichen kein Anlaß besteht, der Form des § 313 BGB bedarf. Das hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Die Bestimmung über die Einräumung des Vorkaufsrechts ist somit nichtig. Dieser Umstand führt, da, wie noch auszuführen ist, den Revisionsanträgen der Beklagten nicht etwa aus anderen Gründen ohne weiteres zu entsprechen ist, neben anderen noch zu erörternden dazu, das angefochtene Urteil auf die Revision der Beklagten aufzuheben und den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen. Dieses wird gemäß § 139 BGB zu prüfen und Feststellungen darüber zu treffen haben, ob die Parteien den Vertrag, worauf vieles hindeutet, auch ohne den nichtigen Teil geschlossen haben würden.

Sollte das Berufungsgericht auf Grund der erneuten Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, daß die Partei-

en den Vertrag auch ohne das Vorkaufsrecht getätigt haben würden, so läge dann ein rechtsgültiger Pachtvertrag vor. In dem Falle sind die folgenden weiteren Fragen zu prüfen.

- II. 1) Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß § 20 Abs 1 UmstG sich nur auf Kauf- und Werkverträge bezieht und nicht auf andere Verträge ausgedehnt werden kann. Der Auffassung der Beklagten, § 20 Abs 1 UmstG sei auf alle vor dem Währungsstichtag geschlossenen Verträge entsprechend anzuwenden, in denen der Austausch von Sachleistungen gegen Geld nach dem Währungsstichtage erfolgen solle, steht vor allem der eindeutige Wortlaut des § 20 Abs 1 UmstG entgegen, in dem ausdrücklich nur auf § 18 Abs 1 Ziff 2 und nicht auch auf § 18 Abs 1 Ziff 1 Bezug genommen wird. (So auch Harmening-Duden § 20 UmstG Anm 1 S 266). Des weiteren verbietet auch der Sinn und Zweck der gesetzlichen Ausnahmebestimmung des § 20 Abs 1 eine Ausdehnung auf Pachtverträge, selbst wenn diese die Eigenarten des vorliegenden Vertrages besitzen. Wenn ein rechtsgültiger Pachtvertrag vorliegt, was das Berufungsgericht, wie erörtert, im Hinblick auf § 139 BGB zu untersuchen haben wird, so konnte die Beklagte entgegen ihrer Auffassung von ihm nicht gemäß § 20 Abs 1 UmstG zurücktreten.
- 2) Das Berufungsgericht ist ferner zutreffend davon ausgegangen, daß die Vergütung gemäß § 18 Abs 1 Ziff 1 UmstG im Verhältnis 1 : 1 umzustellen ist. In-

soweit bestehen gegen das angefochtene Urteil unter der Voraussetzung, daß der Vertrag rechtsgültig ist, keine Bedenken.

III. Die Revision der Beklagten ist der Auffassung, die Bestimmung des § 6 des Vertrages über die jeweiligen Mindestzahlungen müsse auf Grund der in § 9 des Vertrages enthaltenen Klausel über die höhere Gewalt ohne weiteres entfallen. Die Klage sei daher schon deshalb abzuweisen. Diese Rechtsansicht trifft nicht zu. Der Zusammenbruch des Krieges und die Währungsumstellung können hier-unter Berücksichtigung auch der im Vertrage enthaltenen Ausschließung des Krieges als höherer Gewalt- nicht als höhere Gewalt gewertet werden, zumal da es sich um einen Vertrag handelt, der im Herbst 1940 geschlossen und im Oktober 1941 von den Parteien bestätigt worden ist, also zu einem Zeitpunkt, in dem die militärische Lage bereits zu starken Bedenken Anlaß gab.

IV. Die angefochtene Entscheidung ist indessen in anderer Richtung nicht frei von Rechtsirrtum.

1) Die Beklagte hat in der Berufungsbegründung u.a. geltend gemacht, der Vertrag sei aus wichtigem Grunde gekündigt. Hiermit hat sich das Oberlandesgericht nicht auseinandergesetzt. Es hat den Einwand überhaupt nicht erörtert. Die Revision der Beklagten rügt Verletzung des § 551 Ziff 7 ZPO. Dieser Revisions-

grund greift ein, wenn ein Urteil überhaupt keine Entscheidungsgründe enthält oder wenn in den Gründen auf ein einzelnes, selbständiges Angriffs- oder Verteidigungsmittel nicht eingegangen worden ist, es sei denn, daß dieses nicht zu dem von der Revision erstrebten Erfolge führen könnte (RGZ 120, 404; DR 1943, 453; RGZ 156, 119). Eine Entscheidung hierüber läßt sich jedoch ohne eine weitere tatsächliche Klärung der Verhältnisse, die das Oberlandesgericht unter Verletzung des § 286 ZPO unterlassen hat, nicht treffen. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 160, 366) ist das Recht, einen Pachtvertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen, dann gegeben, wenn die Durchführung des Vertrages durch irgend etwas erheblich gefährdet und dem Kündigenden deshalb nicht mehr zuzumuten ist. Eine hilfsweise Kündigung ist hier sinngemäß in dem am 29. Juni 1948 erfolgten Rücktritt zu erblicken. Würde diese Kündigung durchgreifen, so würde von der Klageforderung nur der Zahlungsanspruch für den Juni 1948, für den die Pacht bereits in M zu bezahlen ist (vgl. Harmening-Duden § 18 UmstG Anm 2 S 225 und Anm 33 S 263) bestehen bleiben. An die Gewährung des Rechtes auf eine fristlose Kündigung sind hier besonders hohe Anforderungen zu stellen, da der im Kriege für die Dauer von drei Jahrzehnten geschlossene Vertrag für die Beklagte von vornherein in hohem Maße ein Spekulationsgeschäft war, das ein er-

hebliches Risiko mit sich brachte. Ob die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung vorliegen, ist vom Berufungsgericht zu klären. Hierzu bedarf es vor allem einer eingehenden Erörterung der wirtschaftlichen Lage der Beklagten seit der Währungsreform. Insbesondere ist in diesem Zusammenhange auch aufzuhellen, ob die Kosten für die Ausbaggerung des Geländes durch die Währungsreform unvorhersehbar derart gestiegen sind, daß es der Beklagten schlechterdings nicht zuzumuten ist, sie aufzubringen. Ferner können auch die Absatzmöglichkeiten und die Preise des Kiesel und des Sandes hierbei eine Rolle spielen. Auch in der Richtung fehlt es bisher an den nötigen Feststellungen.

2) Das Oberlandesgericht hat, wie erwähnt, die Frage der fristlosen Kündigung nicht erörtert. Dagegen hat es sich mit den Fragen der Unmöglichkeit und des Wegfalls der Geschäftsgrundlage befaßt. Es hat die erste Frage verneint und die zweite im Grundsatz bejaht und deshalb den Vertrag, wenn auch nur in einem verhältnismäßig geringen Umfange, zu Gunsten der Beklagten geändert. Die Ausführungen des Berufungsgerichts leiden, worauf die Revisionen beider Parteien mit Recht hinweisen, an dem Mangel, daß der Sachverhalt in tatsächlicher Beziehung nicht aufgeklärt worden ist und daß es an tragbaren Unterlagen für die vom Oberlandesgericht gezogenen Schlüs-

se fehlt. Die Beklagte hat ihre wirtschaftliche Lage zwar nicht im einzelnen dargelegt, sie hat jedoch unter Bezugnahme auf ihre Geschäftsbücher und ein einzuholendes Gutachten eines Sachverständigen Beweis für den Verlust ihres Vermögens und für ihre Angabe nach ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnisse angeboten und gebeten, soweit das Gericht nähere Aufklärungen für nötig halte, das Fragerecht auszuüben. Hierauf ist das Oberlandesgericht nicht eingegangen. Die Beklagte rügt das Übergehen der Beweisangebote mit Recht.

a) Der erkennende Senat hat sich mit der Frage der vorübergehenden Unmöglichkeit und ihren Wirkungen bereits in seinem in MDR 1951 S 153 ff abgedruckten Urteil vom 19. Dezember 1950 (I ZR 7/50) befaßt und dort auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 146, 60) verwiesen. Nach ihr kann eine vorübergehende Unmöglichkeit in gewissen Fällen der dauernden gleichgesetzt werden, wenn nämlich infolge der vorübergehenden Unmöglichkeit die noch mögliche (zukünftige) Leistung nicht mehr als eine dem Vertrag entsprechende gelten kann. Für die Entscheidung der Frage, ob hier eine solche Unmöglichkeit im Rechtssinne vorliegt, genügen die allgemeinen Erwägungen des Oberlandesgerichts, die keine tatsächlichen Feststellungen enthalten, nicht. Das Oberlandesgericht wird also den Sachverhalt durch

Erhebung der angebotenen Beweise noch aufzuklären haben.

b) Kommt es wiederum zu dem Ergebnis, eine Unmöglichkeit zu verneinen, so wird es sodann auf die weitere Frage der Anwendbarkeit des § 242 BGB erneut einzugehen haben. Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seinem Urteil vom 21. Februar 1951 (II ZR 7/50) ausgeführt, eine Partei könne sich gegenüber der Bestimmung des § 18 Abs 1 Ziff 3 UmstG, nach der Abfindungsforderungen im Verhältnis 1 : 1 umzustellen sind, nicht auf § 242 BGB berufen, sondern allenfalls nur die Vertragshilfe in Anspruch nehmen. Der Entscheidung ist beizutreten. Eindeutige Vorschriften des Umstellungsgesetzes lassen sich nicht unter Berufung auf § 242 BGB ausschalten. Die gegenteilige Meinung würde zur Auflösung der Rechtssicherheit führen. Wenn dagegen dargetan wird, daß sich durch den Zusammenbruch und seine Folgen die Vertragsgrundlagen derart verschoben haben, daß eine Erfüllung des Vertrages für die Beklagte schlechthin untragbar ist, so ist gemäß § 242 BGB hierauf einzugehen und ist diese Bestimmung insoweit nicht durch das Umstellungsgesetz ausgeschlossen. Die Frage, die der II. Senat zu entscheiden hatte, deckt sich nicht mit der hier in Rede stehenden. Hier handelt es sich nicht um die Umstellung eines Anspruchs auf M, sondern darum, ob und gegebenenfalls inwieweit die Grundlage des Ver-

trages durch die Veränderung der Zeitverhältnisse entscheidend erschüttert worden ist. Es kommt hier im wesentlichen mit darauf an, ob die Beklagte bei einem Verlauf der Dinge, wie er im Herbst 1941 zu erwarten stand, die Kapitalien, die für die Ausbeutung des Kies- und Sandlagers erforderlich waren, hätte beschaffen können, und ob sich die Verhältnisse seitdem derartig grundlegend verändert haben, daß die Beklagte das nötige Kapital in absehbarer Zeit auch durch Aufnahme von Darlehen zu tragbaren Bedingungen nicht aufbringen kann. Die Beklagte kann hier auch nicht auf die Vertragshilfe verwiesen werden. Wenn das Oberlandesgericht keine grundsätzlichen Bedenken dagegen erhoben hat, daß § 242 BGB an sich rechtlich zum Zuge kommen könne, so ist dem beizupflichten. Die Rechtsausführungen des angefochtenen Urteils zur Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage sind den grundlegenden Entscheidungen des Reichsgerichts entnommen und an sich nicht zu beanstanden. Die Schlüsse, die das Oberlandesgericht für den vorliegenden Fall daraus gezogen hat, sind aber in tatsächlicher Hinsicht nicht unterbaut. Das Berufungsgericht hat auch hier § 286 ZPO verletzt. Alles, was das Urteil in der Richtung darlegt, sind nur Annahmen, die zwar stimmen können, für die es aber an einer tragenden Grundlage fehlt.

Tatsächliche Feststellungen hat das Oberlandesgericht rechtsirrtümlich nicht getroffen. Wenn es dazu gelangt ist, das monatlich zu zahlende Mindestentgelt vorläufig von 1.000,-- M auf 750,-- M monatlich herabzusetzen, so fehlt, mag auch der Umfang einer Vertragsänderung nach § 242 BGB in gewissem Umfange Ermessenssache sein, hier jede nähere auf Tatsachen gestützte Begründung des Ergebnisses. Ohne eine Klärung der wirtschaftlichen Lage der Beklagten läßt sich hier eine Entscheidung nicht fällen. Die Beklagte muß hier nachweisen, ob und in welchem Umfange die Geschäftsgrundlage wirklich erschüttert worden ist. Welches Ergebnis die vom Oberlandesgericht vorzunehmende Beweisaufnahme haben wird, ist nicht vorauszusehen. Es ist möglich, daß nach ihr eine Änderung des Vertrages nicht in Betracht kommt. Daß für eine Ausbeutung des Kies- und Sandlagers bedeutende Kapitalien nötig sein werden, würde allein noch nichts Entscheidendes besagen, denn seit der Währungsreform sind für den Ausbau alter wie für die Errichtung neuer Unternehmungen gelegentlich Millionenbeträge mit Hilfe von Krediten aufgebracht worden. Bisher ist nicht geklärt, ob die Beklagte nicht etwa nur deshalb vom Vertrage los will, weil ihr zur Zeit andere

Geschäfte wirtschaftlich vorteilhafter erscheinen als die Ausbeutung des Kies- und Sandlagers. Sollte die Beweisaufnahme das ergeben, so würde die Beklagte dann ganz an dem Vertrage festzuhalten sein. Die vom Oberlandesgericht vorzunehmende Beweisaufnahme kann aber möglicherweise auch so ausfallen, daß der Vertrag aufzuheben oder in einem schwächeren oder stärkeren Maße zu ändern ist, als es das Oberlandesgericht getan hat. Der Senat ist im Revisionsrechtszuge nicht in der Lage, die fehlenden erforderlichen Feststellungen zu treffen.

Zusammenfassend ist also zu sagen, daß das Urteil, soweit es angefochten ist, auf die Revisionen beider Parteien aufzuheben und der Rechtsstreit an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen ist, weil noch zu klären ist, ob der Vertrag wegen des ungültigen Vorkaufsrechts nichtig ist und weil ferner, falls diese Frage zu verneinen sein sollte, gegebenenfalls weiter aufzuklären ist, ob der Beklagten ein Recht zur fristlosen Kündigung zustand, ob die Vorschriften über die Unmöglichkeit Platz finden können und ob und inwieweit gegebenenfalls eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage zu einer Aufhebung oder Änderung des Vertrages zu führen hat.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges war bei der gegebenen Sachlage dem Berufungsgericht zu überlassen.

Lindenmaier

Heidenhain

Schmidt

Birnbach

Krüger-Nieland