

Nachschlagewerk: ja

BGHZ nur zu a): ja

a) BGB § 571 Abs. 2

Ist der Erwerber des Mietgrundstücks nach dem Inhalt des Mietvertrags zu einer Geldleistung an den Mieter verpflichtet und erfüllt er diese Verpflichtung nicht, so hat der Vermieter für die Erfüllung nach § 571 Abs. 2 Satz 1 BGB einzustehen.

b) UmstG §§ 16, 13

Zur Frage der Umstellung eines nach dem Währungsstichtag fällig gewordenen vertraglichen Anspruchs auf Vergütung für Aufbauten, die ein Mieter oder Pächter auf dem Miet- oder Pachtgrundstück vor dem Währungsstichtag errichtet hat, wenn die Vergütung nur für den Fall geschuldet werden soll, daß der Vermieter und Verpächter von einem ihm zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch macht, und die Höhe der Vergütung von der Mietzeit abhängt.

BGH, Urt. v. 18. Dezember 1968 - VIII ZR 29/68 - OLG Frankfurt
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 29/68

URTEIL

Verkündet am

18. Dezember 1968
Mückenhäusen,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Erika S [REDACTED] geb. G [REDACTED], früher verheiratete
Sch [REDACTED] in W [REDACTED] ([REDACTED]), W [REDACTED] Weg 18,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1.) die Landeshauptstadt W [REDACTED], gesetzlich vertreten
durch ihren Magistrat,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2.) die Firma T [REDACTED] Film GmbH, gesetzlich vertreten durch
ihren Geschäftsführer Karl S [REDACTED] in W [REDACTED], U [REDACTED]
d [REDACTED] E [REDACTED],

Streithelferin der Beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 30. November 1967 aufgehoben, soweit es die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 24. Januar 1967 zurückweist und der Klägerin Kosten auferlegt.

Auf die Berufung der Klägerin wird das genannte Urteil des Landgerichts Wiesbaden abgeändert, soweit es die Klage abweist und der Klägerin Kosten auferlegt.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 90 000 DM nebst 4 % Zinsen seit 1. Juli 1967 zu zahlen.

Der Beklagten werden die Kosten aller Rechtszüge auferlegt. Die durch die Streithilfe verursachten Kosten fallen der Streithelferin zur Last.

Von Rechts wegen



Tatbestand:

Die Klägerin und ihr geschiedener Ehemann Willy Sch[REDACTED] pachteten mit Vertrag vom 29. Juni 1937 von der beklagten Stadt W[REDACTED] ein etwa 8 000 qm großes Grundstück zu einem Pachtzins von jährlich 300 RM. Die Pächter verpflichteten sich, für Zwecke des Reit- und Fahrsports auf dem gepachteten Grundstück spätestens bis zum 30. Juni 1939 eine Reithalle mit den dazugehörigen Stallungen, die erforderlichen Geschäfts- und Clubräume sowie ein Wohnhaus zu errichten und diese Baulichkeiten bis zu dem genannten Zeitpunkt ihrer vertraglichen Zweckbestimmung zuzuführen. Die errichteten Gebäude, Aufbauten und sonstigen, mit dem Grund und Boden fest verbundenen Anlagen sollten mit der Verbindung ohne Anspruch auf Vergütung in das Eigentum der Verpächterin übergehen und waren von diesem Zeitpunkt ab ebenfalls mitverpachtet. Die Pächter verpflichteten sich, während der Vertragsdauer auf dem gepachteten Grundstück die Reithalle nebst Stallungen in Betrieb zu halten. § 3 des Vertrages lautet wie folgt:

"

Pachtzeit

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. Juli 1937 und wird auf die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen.

Während dieser 30 Jahre ist eine Kündigung sowohl seitens der Verpächter als auch seitens der Pächter, abgesehen von dem Fall des § 13 (Vertragsverletzungen), ausgeschlossen.

Erfolgt nach Ablauf von 30 Jahren eine Kündigung seitens der Vertragsschließenden nicht, so setzt sich das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit fort mit der Maßgabe, daß jeder Teil des Pachtverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen kann (vergleiche § 567 BGB).

Erfolgt eine Kündigung seitens der Verpächterin, so hat dieselbe falls die Kündigung zu einem Zeitpunkt erfolgt, der zwischen dem 1. Juli 1967 einschließlich und dem 30. Juni 1977 einschließlich liegt, den Pächtern für die von ihre gemäß § 2 des Vertrages errichteten Gebäude eine Vergütung von RM 100.000,--, in Worten: "Hunderttausend Reichsmark" zu bezahlen. Erfolgt die Kündigung zu einem Zeitpunkt, der zwischen dem 1. Juli 1977 einschließlich und dem 30. Juni 1987 einschließlich liegt, so hat die Verpächterin den Pächtern eine Vergütung zu bezahlen, die der feldgerichtlichen Taxe für die von den Pächtern gemäß § 2 des Vertrages errichteten Gebäude zur Zeit des Kündigungsstermins entspricht, höchstens jedoch 40.000,- RM, in Worten: "Vierzigtausend Reichsmark". Erfolgt die Kündigung zu einem Zeitpunkt, der zwischen dem 1. Juli 1987 einschließlich und dem 30. Juni 1997 einschließlich liegt, so ist ebenfalls die feldgerichtliche Taxe maßgebend, jedoch vermindert sich die Höchstsumme von 40.000,- RM auf 20.000,- RM, in Worten: "Zwanzigtausend Reichsmark". Erfolgt die Kündigung zu einem Zeitpunkt, nach dem 30. Juni 1997, so entfällt die Entschädigungspflicht der Stadt überhaupt.

Kündigen die Pächter oder ihre Erben, so entfällt jegliche Entschädigungspflicht der Verpächterin, und zwar auch dann, wenn die Erben gemäß § 569 BGB in Verbindung mit § 581 Absatz 2 BGB schon während der 30 jährigen Laufzeit des Vertrages kündigen."

Bei den vor Abschluß des Vertrages geführten Besprechungen war hervorgehoben worden, daß die Pächter eine Entschädigung von 100 000 RM erhalten sollten, wenn das Vertragsverhältnis am 30. Juni 1967 aufgelöst werde.

Durch Kaufvertrag vom 21. März 1956 verkaufte die Beklagte das Grundstück an die Firma T [REDACTED] Film GmbH (im folgenden: Firma T [REDACTED]). Die Firma T [REDACTED] kündigte mit Schreiben vom 16. Oktober 1959 das Pachtverhältnis

zu dem nächstzulässigen Termin. Die Zahlung einer Entschädigung lehnte die Firma T[REDACTED] mit Schreiben vom 8. Februar 1966 ab. Auf ein Schreiben des von der Klägerin beauftragten Anwalts vom 25. Februar 1966 an die Beklagte erwiderte diese mit Schreiben vom 21. März 1966, sie habe mit Kaufvertrag vom 21. März 1956 das verpachtete Grundstück an die T[REDACTED] Film GmbH veräußert. Die Erwerberin habe sich ausdrücklich verpflichtet, die Beklagte aus allen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrage freizuhalten. Das Pachtverhältnis ist unstreitig zum 30. Juni 1967 beendet worden. Der geschiedene Ehemann der Klägerin hat seine Ansprüche aus dem Pachtvertrage an die Klägerin abgetreten.

Die Beklagte lehnte die Zahlung einer von der Klägerin verlangten Entschädigung von 100 000 DM für die auf dem Pachtgrundstück errichteten Aufbauten ab. Die Klägerin hat auf Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen Klage erhoben. Die Firma T[REDACTED], der die Beklagte den Streit verkündet hat, ist dem Rechtsstreit mit dem Antrag auf Klageabweisung in allen Rechtszügen beigetreten.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 10 000 DM stattgegeben und die Klage im übrigen abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin und die Anschlußberufungen der Beklagten und der Streithelferin zurückgewiesen. Es ist in Übereinstimmung mit dem Landgericht der Auffassung, ein Entschädigungsanspruch der Klägerin sei im Verhältnis 10 : 1 umzustellen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch, soweit das Berufungsgericht ihn abgewiesen hat, weiter. Die Beklagte und die Streithelferin beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Berufungsgericht zutreffend in seiner Hilfsbegründung annimmt, nach § 571 Abs. 2 BGB zur Zahlung verpflichtet.

1. Die Firma T[REDACTED] hat alsdann eine sich aus dem Mietvertrag ergebende Verpflichtung nicht erfüllt. Die Erfüllung der in § 3 Abs. 4 des Pachtvertrages bestimmten Vergütung verweigert sie zu Unrecht. Sie und die Beklagte halten einen Vergütungsanspruch der Klägerin schon dem Grunde nach nicht für gegeben. Sie berufen sich darauf, daß die Firma T[REDACTED] den Pachtvertrag zum nächstzulässigen Termin gekündigt habe und daß daher unstreitig das Pachtverhältnis mit Ablauf des 30. Juni 1967 beendet worden ist. Da nach dem Wortlaut des § 3 des Pachtvertrages eine Entschädigung von 100 000 RM nur vorgesehen ist, wenn eine Kündigung durch die Verpächterin in der Zeit zwischen dem 1. Juli 1967 und dem 30. Juni 1977 erfolgt, seien, so meinen die Beklagte und die Firma T[REDACTED], die Voraussetzungen für eine Vergütung nicht erfüllt.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat ungeachtet des Wortlauts des Vertrages die Kündigung der Firma T[REDACTED] den Entschädigungsanspruch ausgelöst. Das Berufungsgericht führt aus, die Parteien seien bei Abschluß des Vertrages davon ausgegangen, daß in den ersten 30 Jahren eine Kündigung ausgeschlossen sein sollte und daß damit in dieser Zeit auch die Frage der Entschädigung der Pächter nicht akut werden konnte. Für die folgenden Zeiträume sei die Möglichkeit, den Vertrag durch Kündigung der Verpächterin zu beenden, gegeben gewesen und deshalb sei für diesen Fall eine Verpflichtung zur Entschädigung der Pächter festgelegt worden, die mit zunehmender Vertragsdauer geringer werden sollte. Unter Berücksichtigung dieser ver-

nünftigen und wirtschaftlich naheliegenden Überlegungen lasse der § 3 des Pachtvertrages nur die Auslegung zu, daß die Pächter entschädigt werden sollten, wenn eine Kündigung der Verpächterin erfolgte, die ihre Wirksamkeit nach Ablauf der ersten 30 Vertragsjahre entfaltete, ohne daß es auf die Daten des 30. Juni 1967 oder des 1. Juli 1967 entscheidend ankomme. Diese nur der beschränkten Nachprüfung unterfallende Auslegung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Auslegung wird auch in der Revisionsbeantwortung der Beklagten hingenommen.

2. a) Wird zugrundegelegt, daß die Firma T [REDACTED] Schuldnerin der Forderung der Klägerin und ihres Ehemannes auf Zahlung der Vergütung ist, so hat nach § 571 Abs. 2 Satz 1 BGB die Beklagte dafür einzustehen, daß die Firma T [REDACTED] diese Verpflichtung erfüllt. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung könnte es zwar scheinen, daß der Vermieter nur für einen Anspruch des Mieters auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung hafte. Diese Auffassung wäre aber zu eng. Der Bestimmung des § 571 BGB liegt der Gedanke zugrunde, daß der Vermieter mit der Übertragung des Grundstückseigentums aus dem Mietvertrag ausscheidet und vom Mieter nicht mehr auf Erfüllung der Vermieterpflichten in Anspruch genommen werden kann. Der Absatz 2 der Vorschrift bezweckt den Schutz des Mieters, der sich gegen den Eintritt eines möglicherweise vermögenslosen Vertragsgegners anstelle des Vermieters nicht wehren kann. Wenn § 571 Abs. 2 Satz 1 BGB von einem "von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden" spricht, so ist das offenbar darauf zurückzuführen, daß die Verpflichtungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis in erster Linie nach § 536 BGB darin bestehen, dem Mieter die Mietsache

in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande zu überlassen und zu erhalten. Diese Verpflichtungen kann nach der Veräußerung des Grundstücks nur noch der Erwerber erfüllen. Kommt der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht nach, so muß sich die vom Gesetzgeber gewollte bürgerähnliche Haftung des ursprünglichen Vermieters in der Regel darauf erstrecken, den Mieter durch Geldleistung wirtschaftlich so zu stellen, als habe der Mieter seine Verpflichtungen erfüllt. Das wiederum setzt voraus, daß dem Mieter durch das Verhalten des Erwerbers ein Schaden entstanden ist. In Sonderfällen ist der Vermieter aber auch zu Leistungen in Geld verpflichtet, sei es kraft Vertrages, sei es nach dem Gesetz (vgl. § 547 BGB), ohne daß es sich um Schadensersatz handelt. Hier kann, sofern der Erwerber eine solche Verpflichtung nicht erfüllt, nach dem Sinn der Bestimmung des § 571 Abs. 2 BGB nichts anderes gelten, als wenn der Erwerber seiner Pflicht zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache nicht nachkommt. Hier wie dort verletzt der Erwerber Verpflichtungen aus dem Mietvertrage und fügt dem Vermögen des Mieters eine Einbuße zu, deren Ausgleich dem ursprünglichen Vermieter obliegt, weil er dem Mieter einen neuen Vertragsgegner aufgedrängt hat. Die entsprechende Anwendung des § 571 Abs. 2 Satz 1 BGB auf den Fall, daß der Erwerber eine ihm obliegende Geldleistung nicht erfüllt, ist daher geboten.

b) Die von der Beklagten vertretene Meinung, sie habe deshalb für die von der Firma T. verweigerte Erfüllung nicht einzustehen, weil die Firma T. zur Zahlung fähig und auch bereit sei, falls ein Anspruch auf Vergütung bestehe, ist abwegig. Diese Auffassung läuft darauf hinaus, die Klägerin müsse erst die Firma T. in Anspruch nehmen. Der Vermieter haftet aber nach § 571 Abs. 2 BGB wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat.

c) Die Beklagte kann auch nicht geltend machen, sie sei nach § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB von der Haftung befreit, weil die Pächter das Pachtverhältnis nicht für den ersten zulässigen Termin gekündigt hätten. Es kann dahingestellt bleiben, ob dieser Einwand nicht schon, wie das Berufungsgericht meint, daran scheitert, daß vor dem 30. Juni 1967 nur die Firma T [REDACTED] und nicht die Beklagte der Klägerin und ihrem früheren Ehemann den Eigentumsübergang mitgeteilt hat. Es bedarf auch keiner Entscheidung, ob eine Haftungsbefreiung etwa deshalb entfällt, weil eine Kündigung des Pachtvertrages während der 30-jährigen Vertragsdauer ausdrücklich ausgeschlossen war. Ist eine Kündigung ausgeschlossen, so findet grundsätzlich die Vorschrift des § 571 BGB über die Befreiung von der Haftung keine Anwendung; vielmehr bleibt die Haftung des Vermieters bis zum Ende der Mietzeit bestehen (Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 571 Anm. 40). Daran würde vom Standpunkt der herrschenden Meinung auch der Umstand nichts ändern, daß der Vertrag sich verlängern sollte, wenn er nicht nach Ablauf der 30 Jahre "gekündigt" wird. Eine solche "Kündigung" soll keine echte Kündigung sein, sondern nur die Ablehnung einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Endtermin hinaus (RGZ 107, 300; 114, 135, 138; Staudinger/Kiefersauer BGB, 11. Aufl. § 564 Anm. 5). Selbst wenn dem nicht gefolgt wird, so kann sich die Beklagte jedenfalls aus einem anderen, vom Berufungsgericht erörterten Grunde nicht darauf berufen, daß die Klägerin eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses über den 30. Juni 1967 hinaus nicht durch Kündigung abgelehnt habe. Das Berufungsgericht führt aus, die Parteien hätten bei Vertragsschluß die Möglichkeit einer Veräußerung des Grundstücks mit den Rechtsfolgen des § 571 Abs. 2 BGB nicht ins Auge

gefaßt. Sie hätten vielmehr ausdrücklich erklärt, daß die Klägerin ihren Anspruch verlieren solle, falls sie das Vertragsverhältnis aufkündige. Eine Kündigung zur Erhaltung der Haftung der Beklagten nach § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB würde also gerade dazu führen, daß die Klägerin ihren Entschädigungsanspruch verliere. Das hätten die Parteien bei Vertragsschluß weder gewollt noch erklärt. Es verstieße deshalb gegen Treu und Glauben, die Klägerin auf die Notwendigkeit einer Kündigung zu verweisen. Dieser Auffassung ist beizutreten. Das Berufungsgericht legt den Vertrag dahin aus, den Pächtern stehe ein Vergütungsanspruch nur zu, wenn allein die Verpächterin kündigt, nicht aber wenn sowohl die Verpächterin als auch die Pächter eine Kündigung aussprechen. Dann aber sieht das Berufungsgericht es mit Recht als eine unzulässige Rechtsausübung an, wenn die Beklagte zur Aufrechterhaltung ihrer Haftung eine Kündigung durch die Klägerin fordert, die den durch die Kündigung der Firma T■■■■■ begründeten Anspruch auf Vergütung wieder zunichte machen würde.

Die Revisionsbeantwortung der Beklagten glaubt zwar, der Klägerin habe bereits vor dem Kündigungsschreiben der Firma T■■■■■ vom 16. Oktober 1959 ein vorzeitiges Kündigungsrecht nach § 569 BGB zugestanden, weil sie und ihr Ehemann ihre Ansprüche an Frau C■■■■■-G■■■■■, die Mutter der Klägerin, mit Vertrag vom 25. Juni 1938 zur Sicherung eines empfangenen Darlehens abgetreten hatten und diese von der Klägerin beerbt wurde. Das ist schon deshalb nicht richtig, weil Frau C■■■■■-G■■■■■ ausweislich der notariell beglaubigten Abschrift des Erbscheins des Amtsgerichts Wiesbaden vom 4. Januar 1967 schon am 30. Januar 1950 gestorben ist. Selbst wenn die Pächter aufgrund des Vertrages vom 25. Juni 1938 aus dem Pachtvertrage ausge-

schieden wären und Frau C[REDACTED]-G[REDACTED] an ihrer Stelle eingetreten wäre, hätte die Klägerin, da das Grundstück erst mit Vertrag vom 21. März 1956 an die Streithelferin veräußert worden ist, das Pachtverhältnis nicht mehr als Erbin nach ihrer Mutter wegen deren Todes aufgrund des § 569 BGB zum erstzulässigen Termin nach der Veräußerung kündigen können.

Hinzu kommt: Da die Firma T[REDACTED] mit Schreiben vom 16. Oktober 1959 den Pachtvertrag gekündigt hatte und damit bereits feststand, daß das Pachtverhältnis sich nicht über den 30. Juni 1967 hinaus fortsetzte, wäre eine Kündigung durch die Klägerin gegenstandslos gewesen. Mit einer Kündigung durch die Klägerin hätte auch nicht erzielt werden können, was Sinn und Zweck der Vorschrift des § 571 BGB ist. Grund für die Haftung des Vermieters ist der Schutz des Mieters, der sich gegen den Eintritt eines möglicherweise vermögenslosen Vertragsgegners anstelle eines zahlungsfähigen Vermieters nicht wehren kann. Von dem Zeitpunkt an, zu dem der Mieter kündigen kann, besteht die Zwangslage nicht mehr. Setzt der Mieter in Kenntnis der Veräußerung das Mietverhältnis über diesen Zeitpunkt fort, so wird dem kraft Gesetzes die Bedeutung beigelegt, er erkläre sein Einverständnis damit, daß der Erwerber in das Mietverhältnis eingetreten ist und die Ansprüche aus dem Mietverhältnis für die Zeit nach dem Eintritt des Erwerbers nur noch zwischen ihm und dem Erwerber abgewickelt werden. Für diese Fiktion ist aber kein Raum, wenn das Mietverhältnis durch Kündigung des anderen Teils zum nächstzulässigen Termin bereits aufgelöst ist und gerade nicht fortgesetzt wird. Die Revisionsbeantwortung der Beklagten meint zwar, durch die Handhabung der Verträge ergebe sich völlig eindeutig, daß schon vom Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks an das Pachtverhältnis nur noch im Verhältnis zwischen der Firma T[REDACTED] und der Klägerin abgewickelt

werden sollte. Daß die Beklagte ihrerseits aus dem Verhältnis völlig habe ausscheiden wollen, habe sie schon dadurch zur Kenntnis gegeben, daß sie nunmehr die Firma T[REDACTED] ermächtigt habe, alles weitere für sie zu tun und zu erklären. Mit diesem Vorbringen kann die Beklagte keinen Erfolg haben. Es ist allerdings denkbar, daß der Vermieter und der Mieter nach Veräußerung des Grundstücks übereinkommen, möglicherweise auch stillschweigend, der Vermieter solle nicht mehr haften. Für eine solche Vereinbarung ist aber im vorliegenden Fall nichts vorgebracht. Die bloße Tatsache, daß die Firma T[REDACTED] alle Erklärungen als Vermieterin abgegeben hat, besagt nichts, weil vom Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an der bisherige Vermieter aus dem Mietverhältnis ausscheidet und der Erwerber in die Mieterstellung einrückt.

II. 1. Für den Ausgang der Revision gegen die Beklagten und die Streithelferin ist daher allein entscheidend, ob der Vergütungsanspruch der Klägerin der Umstellung 10 : 1 unterliegt.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß unter dem Begriff des Schuldverhältnisses im Sinne des § 13 UmstG nicht bereits ein zwischen zwei Personen bestehendes Rechtsverhältnis zu verstehen ist, sondern nur die sich aus dem Rechtsverhältnis ergebenden Einzelansprüche. Das Berufungsgericht meint, die Forderung der Klägerin sei bei Vertragsschluß bedingt entstanden. Da bedingte Forderungen schon bei Vertragsschluß als Vermögenswert begründet und abtretbar seien, müßten sie auch im Sinne des § 13 Abs. 3 UmstG als vor dem 21. Juni 1948 begründet angesehen werden. Dabei sei es für die Umstellung ohne Bedeutung, ob es sich bei dem Zahlungsanspruch der Klägerin um einen aus § 951 BGB

ergebenden Bereicherungsanspruch handele, den die Parteien der Höhe nach vertraglich bestimmt hätten, oder ob die in § 3 des Vertrages vorgesehene Entschädigung als eine Maßnahme zur nachträglichen Herabsetzung des Pachtzinses gedacht gewesen sei.

2. Dem ist nicht zu folgen.

a) Mit der Frage der Umstellung einer Forderung auf Entschädigung für Bauten, die von einem Mieter oder Pächter vor der Währungsreform errichtet waren, hat der erkennende Senat sich bereits in den Urteilen vom 26. Februar 1957 (VIII ZR 277/56 - LM BGB § 951 Nr. 9) und vom 30. Mai 1962 (VIII ZR 73/61 - LM BGB § 951 Nr. 15 = BGHWarn 1962, Nr. 134) befaßt. Er hat in beiden Urteilen die vom dortigen Berufungsgericht angenommene Umstellung im Verhältnis 10 : 1 nicht gebilligt. Im ersten Urteil wird dazu ausgeführt, die Parteien könnten vereinbaren, daß ein Entschädigungsanspruch nicht bereits während des Pachtverhältnisses, sondern erst mit dessen Beendigung entstehen solle. Sei bei der Entschädigung der Zeitwert zu berücksichtigen, so führe das zwanglos zu der Auslegung, daß der Anspruch erst in diesem Zeitpunkt entstehe. Die Berücksichtigung des Zeitwertes spreche entscheidend gegen die Auffassung, daß der Anspruch etwa schon im Zeitpunkt der Errichtung der Bauten fällig geworden oder unter einer auflösenden Bedingung entstanden sei. Ähnlich hat der erkennende Senat im zweiten Urteil bei der dort in Frage stehenden Abrede, der Verpächter solle, wenn er kündige, dem Pächter den vollen gemeinen Wert der errichteten Gebäude, in den übrigen Fällen der Vertragsauflösung 60 % dieses Wertes erstatten, angenommen, diese Vereinbarung habe eine Entschädigung erst für einen späteren

Zeitpunkt als den der Errichtung der Bauten vorgesehen und habe deshalb, so lange beide Parteien an den Vertrag gebunden waren, der Entstehung eines Bereicherungsanspruches zu einem früheren Zeitpunkt entgegengestanden. Die gleiche Auffassung findet sich im Urteil des erkennenden Senats vom 16. Oktober 1963 (VIII ZR 214/61 - LM BGB § 558 Nr. 3/4 = BGHWarn 1963 Nr. 223 = WM 1963, 1322). In jenem Fall war vereinbart worden, der Pächter solle erst dann einen Anspruch wegen seiner Verwendungen gegen den Pächter geltend machen können, wenn ein Sachverständiger den zu erstattenden Betrag festgesetzt habe. Der Senat sah keine Bedenken gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, daß nach dieser Vereinbarung der Pächter erst, als der Verpächter sich weigerte, an der vom Sachverständigen vorzunehmenden Schätzung mitzuwirken, berechtigt war, den Anspruch auf Verwendungsersatz geltend zu machen. Das Urteil befaßt sich zwar mit dem Verjährungsbeginn; aus den Entscheidungsgründen ergibt sich aber die Auffassung, daß der Anspruch nicht eher entstehe, bevor der Verpflichtete die erforderliche Handlung vornehme, und daß der zu erstattende Betrag in Deutscher Mark zu zahlen sei, obwohl der Pachtvertrag im Jahre 1945 geschlossen war und der Pächter die Aufwendungen nach dem Abschluß des Vortrages zum Teil vor dem Währungsstichtag geleistet hatte. Ob unter diesen Umständen die im vorliegenden Fall vom Berufungsgericht vertretene Ansicht, es handele sich bei dem Anspruch der Klägerin und ihres Ehemannes um einen schon bei Errichtung der Bauten aufschiebend bedingten Anspruch, rechtsirrtumsfrei ist, kann dahingestellt bleiben. Selbst wenn der Anspruch als durch eine Kündigung des Verpächters bedingt anzusehen wäre, unterfiele er nicht der Umstellung nach § 16 UmstG.

b) Nach §§ 13 Abs. 3, 16 Abs. 1 UmstG werden Verbindlichkeiten und Forderungen aus vor dem 21. Juni 1948 begründeten Schuldverhältnissen, die auf Reichsmark lauten, grundsätzlich im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt. Zu den vor dem 21. Juni 1948 begründeten Forderungen zählt die herrschende Meinung allerdings auch aufschiebend bedingte Forderungen. So hat der Bundesgerichtshof (BGHZ 16, 153, 157) die Rückgewährverbindlichkeit des § 346 BGB als eine durch den Rücktritt aufschiebend bedingte Verbindlichkeit, die vor dem 21. Juni 1948 begründet worden sei, angesehen und eine Umstellung im Verhältnis 10 : 1 gebilligt. Ebenso ist für Ruhegehaltsansprüche, die auf einem vor dem 21. Juni 1948 geschlossenen Vertrag beruhen, angenommen worden, sie seien auch dann vor dem Währungsstichtag entstanden, wenn der Pensionsfall erst später eintritt (BGH Beschl. vom 12. Juli 1956 - VI ZB 9/56 - Arbeitsrechtliche Praxis BGB § 242 Nr. 14 = WM 1956, 1187).

Aufschiebend bedingte Geldforderungen sind indessen nicht schlechthin der Umstellung 10 : 1 unterworfen. Für das Vertragshilferecht hat der III. Zivilsenat zwar angenommen, daß ein Vermächtnis, das unter einer aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 2177 BGB vor dem 21. Juni 1948 angeordnet worden ist, eine vor diesem Zeitpunkt begründete Verbindlichkeit nach § 1 VHG auch dann bildet, wenn die Bedingung nach dem Währungsstichtag eingetreten ist (Beschluß vom 25. März 1963 - III ZB 2/63 - LM VHG § 1 Nr. 28 = BGHWarn 1963 Nr. 129). Abzustellen, so meint der III. Zivilsenat, sei darauf, ob das nicht mehr abänderbare hinausgeschobene Vermächtnis am Währungsstichtag bereits einen Vermögenswert dargestellt habe. Das sei jedoch zu verneinen, wenn die Möglichkeit des Eintritts

der Bedingung eine so entfernte sei, daß von einem gegenwärtigen Wert noch nicht gesprochen werden könne, sich also auch ein Arrestantrag gemäß § 916 Abs. 2 ZPO als nicht zulässig erwiese. Mit dem Anspruch auf Vertragsstrafe, der mit Vertragsschluß als bedingter und übertragbarer Anspruch entsteht (RGZ 72, 434; BGB RGRK 11. Aufl. § 339 Anm. 1), befaßt sich ein Urteil des II. Zivilsenats (vom 14. März 1951 - II ZR 1/50 - LM BGB § 339 Nr. 1). Der Senat führt aus, die Androhung einer Vertragsstrafe sei nach Maßgabe des § 2 WährG im Verhältnis 1 : 1 in D-Mark umzustellen, wenn das vertragswidrige Verhalten in die Zeit nach der Währungsreform fällt oder in die Zeit nach der Währungsreform hinein reicht. Diese Auffassung entspreche allein dem Zweck der Vertragsstrafe und dem Willen der Vertragsschließenden, wonach die Vertragsstrafe in ihrer Höhe unter entsprechender Berücksichtigung der Vermögens-, Einkommens- und sonstigen Verhältnisse des Versprechenden und des Interesses des Versprechensempfängers an der Erhaltung der gesicherten Verpflichtung festgesetzt wird. Der II. Zivilsenat stellt es mithin darauf ab, daß die Höhe der Geldforderung nach Sinn und Zweck des Rechtsgeschäfts im inneren Zusammenhang mit dem nach dem Währungsstichtag eingetretenen Ereignis steht, von dem das Wirksamwerden dieser Geldforderung abhängt. Mit anderen Worten: Die vor dem Währungsstichtag versprochene Vertragsstrafe würde, wenn sie im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden wäre, nach dem Währungsstichtag nicht mehr den Zweck erfüllen, den die Vertragsschließenden erreichen wollten. Entscheidend für die Umstellung einer aufschiebend bedingten Forderung ist, ob das Rechtsverhältnis, aus dem die Forderung entspringt, vor dem Währungsstichtag so weit abgewickelt ist, daß die Forderung, obwohl sie erst nach diesem Zeitpunkt mit Wirkung für die Zukunft wirksam wird, sich nach Inhalt und Sinn

einer unbedingten nähert und entsprechend dem Zweck der Währungsreform auch wie eine unbedingte zu behandeln ist. Ist also die bedingte Forderung vor dem Währungsstichtag als Geldforderung in Höhe und Voraussetzungen so bestimmt, daß zu ihrem endgültigen Entstehen nur noch der Hinzutritt des von den Parteien als wahrscheinlich erwarteten Ereignisses erforderlich ist und dieses Ereignis den Inhalt der geschuldeten Leistung nicht mehr wesentlich ändert, so ist die Forderung im Verhältnis 10 : 1 umzustellen. Setzen sich dagegen die rechtlichen Beziehungen der Vertragsparteien in die Zeit nach dem Währungsstichtag fort und wird die aufschiebend bedingte Forderung erst mit dem Eintritt eines diese Rechtsbeziehungen ausgestaltenden Ereignisses wirksam, wird daher die bedingte Forderung in ihrem Wesen erst durch das bedingende Ereignis geformt, so liegt der Schwerpunkt für die Bestimmung der Leistung nicht im Abschluß der Vereinbarung, aus der die Forderung entspringt, sondern erst in dem die Wirksamkeit auslösenden Ereignis. Dann aber war vor dem Währungsstichtag nicht eine in ihrem Umfang bestimmte, umstellbare Geldforderung gegeben.

Danach unterliegt im vorliegenden Fall die Entschädigungsforderung, auch wenn sie als bedingte Forderung anzusehen wäre, nicht der Bestimmung des § 16 UmstG.

aa) Nach ausdrücklicher Abrede gingen die Gebäude und Anlagen mit der Verbindung ohne Anspruch auf Vergütung in das Eigentum der Verpächterin über und galten von diesem Zeitpunkt ab als mitverpachtet. Wie die in § 2 des Pachtvertrages vorgesehene Regelung ergibt, sollten nach der Vorstellung der Vertragsparteien die Aufwendungen der Pächter bis zum 30. Juni 1997 gleichsam

"abgewohnt" werden; denn der geringe Pachtzins von 300 RM jährlich war sicherlich nicht das angemessene Entgelt für Grundstück und mitverpachtete Gebäude. Um diesen Erfolg trotz der nach § 567 Satz 1 BGB zulässigen Kündigung zu erreichen, haben die Vertragsparteien die Zahlung einer Vergütung für die Aufbauten vereinbart, falls die Verpächterin den Vertrag kündigte. Es ist deshalb zu eng, diese Zahlung lediglich als vertraglich vereinbartes Entgelt für einen dem Verpächter zugeflossenen Vermögensvorteil anzusehen. In der Vereinbarung liegt ersichtlich auch und vornehmlich die - zulässige (vgl. RGZ 73, 341 und 165, 1, 21) - Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung, durch die die Verpächterin bewogen werden sollte, über den Fristablauf hinaus am Verträge festzuhalten, also eine Art Reuegeld. Dieser Anreiz ginge im wesentlichen verloren, würde der Vergütungsbetrag im Verhältnis 10 : 1 umgestellt. Es gilt insoweit das entsprechend, was der II. Zivilsenat für die Vertragsstrafe ausgesprochen hat.

Unter diesem Blickpunkt haben die Parteien am Währungsstichtag nicht mit einem schon gegenwärtigen Anspruch gerechnet, zu dessen Wirksamwerden es nur noch eines die Verpflichtung auslösenden Ereignisses bedurfte. Ob und wann die Verpächterin das Vertragsverhältnis durch eine Weigerung, es fortzusetzen, zum Erlöschen bringen werde, war völlig unbestimmt.

bb) Unbestimmt war am Währungsstichtag aber auch der Umfang der geschuldeten Leistung. Zwar sollte nach § 3 des Pachtvertrages bei einer Beendigung des Pachtvertrages bis zum 30. Juni 1977 der feste Betrag von 100 000 RM gezahlt werden. Indessen sollte bei einer Beendigung bis zum 30. Juni 1987 der Betrag einer feld-

gerichtlichen Taxe bis zum Höchstbetrage von 40 000 RM und bei einer Beendigung bis zum 30. Juni 1997 der Taxbetrag bis zum Höchstbetrage von 20 000 RM geschuldet werden. Da am Währungsstichtag der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtvertrages nicht feststand, war damals auch ungewiß, welcher Betrag einmal für die Aufbauten zu zahlen sein werde.

Wird § 3 des Pachtvertrages im ganzen betrachtet, so ergibt sich zugleich, daß der zuerst genannte Betrag von 100 000 RM nicht als reine Geldforderung, sondern als pauschalierter Betrag des für die damalige Zeit angenommenen Zeitwerts gedacht war. Wenn die Pächter für die Zeit ab 1. Juli 1977 nach dem - allerdings nach oben begrenzten - Zeitwert entschädigt werden sollten, so kann die Festsetzung des Betrages von 100 000 RM bei einer Beendigung des Pachtvertrages zwischen dem 30. Juni 1967 und dem 30. Juni 1977 nur dahin verstanden werden, daß die Vertragsparteien für diesen Zeitraum einen Wert von mindestens 100 000 RM zugrunde gelegt haben. Vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus müßten bei einer Beendigung des Pachtvertrages bis zum 30. Juni 1977 der Betrag von 100 000 RM im Verhältnis 10 : 1 umgestellt werden, bei einer späteren Beendigung aber der Taxwert und der Höchstbetrag in Deutscher Mark ausgedrückt werden, weil insoweit keine Geldsummenforderung, sondern eine Wertforderung, deren Höhe veränderlich ist, vorliegt. Dieses Ergebnis wäre unverständlich. Auch diese Erwägung rechtfertigt es, die in den oben genannten Urteilen des erkennenden Senats vom 26. Februar 1957 und 30. Mai 1962 entwickelten Grundsätze über die Berücksichtigung des Zeitwertes bei der Frage der Umstellung auch im vorliegenden Fall heranzuziehen.

III. Die Beklagte und die Streithelferin haben in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht, das Verlangen der Klägerin auf Zahlung des vereinbarten Betrages in Deutscher Mark verstoße gegen Treu und Glauben, weil nach dem Kriege auf dem Pachtgrundstück der Reitsport nicht mehr ausgeübt worden sei, die Reithalle unbrauchbar sei und nicht mehr den vorgesehenen Zwecken diene. Tatsachen, die den Schluß rechtfertigen könnten, die Rechtsverfolgung der Klägerin sei mißbräuchlich, haben die Beklagte und die Streithelferin, in den vorangegangenen Rechtszügen indessen nicht vorgetragen. Wenn sie im Revisionsrechtszuge rügen, das Berufungsgericht habe aufgrund des Schriftsatzes der Streithelferin vom 22. September 1967 das richterliche Fragerecht nach § 139 ZPO ausüben müssen, so geht das fehl. Die Streithelferin hat in diesem Schriftsatz lediglich ausgeführt, die Klägerin habe seinerzeit für die Reithalle, von der wegen der völligen Unbrauchbarkeit für die (von der Streithelferin nunmehr) vorgesehenen Zwecke der Film- und Fernsehaufnahmen nichts mehr als die äußeren Mauern und das Dach vorhanden seien, einen Betrag von 197 000 RM aufgewendet. Das Berufungsgericht brauchte dieses Vorbringen nicht dahin zu werten, die Pächter hätten ihre Unterhaltungspflicht verletzt und den Wert der Pachtgebäude schuldhaft gemindert, zumal außer der Reithalle auch ein Wohnhaus und Stallungen errichtet worden sind. Daß die mit Genehmigung der Verpächterin vorgenommene Änderung des Nutzungsweise auf die Vereinbarung über die Zahlung der Vergütung hätte von Einfluß sein müssen, ist nicht ersichtlich.

IV. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben. Das Klagebegehren ist begründet und die Beklagte war dementsprechend zu verurteilen. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 101 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier