

Verkündet laut Protokoll
am 12. Februar 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Dipl.-Ing. Günther R. [REDACTED] in F. [REDACTED] B. [REDACTED]
straße [REDACTED]

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

den Grafen W. [REDACTED] in V. [REDACTED], S. [REDACTED]
[REDACTED], als Testamentsvollstrecker über den Nachlaß der
verstorbenen Freifrau von G. [REDACTED], zuletzt wohnhaft in F. [REDACTED]
[REDACTED], Haus F. [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagter und Revisionsbeklagter,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1957 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Koblenz vom 28. Juni 1955
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Testamentsvollstrecker über den Nachlaß der am 26. September 1953 verstorbenen, von ihrem minderjährigen Sohn Christoph beerbten Freifrau von G., die ihrerseits Rechtsnachfolgerin der im Jahre 1947 gestorbenen Gräfin M. war. Von letzterer hatte der Beklagte auf Grund eines privatschriftlichen Vertrages vom 1. März 1946 das ihr gehörige, durch Kriegseinwirkung beschädigte Grundstück in F. B. -straße, nebst weiteren Parzellen gepachtet. Die Pacht für den Hauptbesitz betrug 2 400.- RM. Für weiteres Land mußte der Beklagte 120.- RM. für 15 Obstbäume jährlich weitere 75.- RM und dazu noch jährlich (bis zu 161.- RM Grundsteuer zahlen. Der als Vorvertrag bezeichnete Vertrag ist auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Als Beginn der Pachtzeit und Tag der Übergabe ist der 1. November 1945 angegeben. Der volle Betrag von 2 400.- RM für das Hauptgrundstück sollte erst nach Wiederherstellung auch des zweiten Stockwerkes des Wohnhauses bezahlt werden. Im § 4 des Vertrages heißt es wörtlich:

"Pächter (Beklagter) verpflichtet sich, im Rahmen des Möglichen die Gebäude wiederherzustellen. Die vorauslagen Reparaturkosten sind abschließend nachzuweisen und werden von der Verpächterin mit 3 % verzinst. Die Tilgung der Reparaturkosten durch die Verpächterin erfolgt durch Anrechnung der Hälfte der jeweils fälligen Pachtzahlung. Pächter zahlt also bis zur Tilgung der gesamten Reparaturkosten nur die Hälfte der jeweils fälligen Pachtrate in bar."

Nach dem Tode der Gräfin M. schloß der Beklagte mit ihrer Rechtsnachfolgerin am 22. Juli 1947 einen neuen - ebenfalls privatschriftlichen - Pachtvertrag, der im wesentlichen die Bestimmungen des Vorvertrages - insbesondere dessen § 4 wörtlich enthält. Als Beginn der Pachtzeit und Tag der Übergabe ist jedoch der

- 3 -

1. November 1946 festgesetzt, auch ist der Vertrag nunmehr auf 20 Jahre abgeschlossen. Der Pachtzins für das weitere Land ist von 120,- RM auf 80,- RM ermäßigt. Die 2 400,- RM sollten auch nach diesem Verträge erst nach Wiederherstellung auch der zweiten Etage des Wohngebäudes, spätestens aber ab 1. Oktober 1947 voll bezahlt werden.

In beiden Verträgen ist dem Beklagten eine gewerbliche Nutzung der Gebäude sowie eine Untervermietung des Wohnhauses gestattet.

Im § 5 des Vertrages vom 22. Juli 1947 ist ihm ein Vorkaufsrecht auf das gesamte Pachtobjekt eingeräumt.

Beide Verträge enthalten im § 10 eine Schiedsgerichtsklausel, die, wie unter den Parteien unstreitig ist, ebenso wie die Einräumung des Vorkaufsrechtes wegen Formmangels nichtig ist.

Der Beklagte betrieb in den Jahren 1946 bis 1952 den Wiederaufbau des Wohnhauses und der Nebengebäude. Dafür wurden von ihm nach der Währungsreform insgesamt 3 172,- DM sowie weitere 2 699,37 DM für den Bau einer Verladerampe aufgewandt. Seine vor der Währungsreform gemachten Aufwendungen beziffert er auf 20 938,- RM. Nach dieser traf er mit einem Bevollmächtigten der Verpächterin eine Sonderabrede, durch die ihm gestattet wurde, seine Aufwendungen auf das Pachtobjekt mit dem vollen jeweils fälligen Pachtzins zu verrechnen. Im Jahre 1951 wurde der Pachtzins auf insgesamt 200,- DM monatlich ermäßigt. Für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 31. Oktober 1954 hat der Beklagte mit Ausnahme einer Zahlung von 400,- DM keine Zahlungen geleistet. Er be-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

hauptet, ihm habe durch die im § 4 der Verträge getroffenen Vereinbarungen die Möglichkeit gegeben werden sollen, seine Aufwendungen voll abzuwohnen, und folgert daraus, daß auch seine Reichsmarkaufwendungen, soweit sie nicht schon gegen Reichsmarkpachten zu verrechnen seien, im Verhältnis 1 : 1 umgestellt auf die DM-Pachtzinsen nach der Währungsreform aufgerechnet wären, so daß er noch mehrere Jahre lang keine Pacht zu zahlen habe.

Der Kläger ist der Meinung, daß die Aufwendungen des Beklagten vor der Währungsreform, die er nur in Höhe von 15 000,- RM als berechtigt anerkennt, im Verhältnis 10 : 1 umgestellt seien. In der Zeit vom 1. Juli 1948 bis 31. Oktober 1954 seien Pachtzahlungen in Höhe von 15 200,- DM fällig geworden. Auf diese seien die Zahlung des Beklagten von 400 - DM, seine Reichsmarkaufwendungen mit 1 500,- DM und seine weiteren Auslagen in Höhe von 5 871,37 DM anzurechnen, so daß für ihn, den Kläger, nach dem Stande vom 31. Oktober 1954 ein Guthaben von 7 428.63 DM zu errechnen sei.

Von diesem Betrage hat der Kläger im ersten Rechtszuge einen Teilbetrag von 4 628,63 DM nebst Zinsen eingeklagt, der ihm vom Landgericht zugesprochen ist.

Der Beklagte hat Berufung eingelegt und hat Widerklage erhoben mit dem Antrage, festzustellen, daß die Pachtforderung des Klägers für das Jahr 1955 mit insgesamt 2 400,- DM durch seine, des Beklagten Aufbauaufwendungen getilgt sei.

Die Berufung blieb erfolglos. Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seine Anträge aus der Berufungsin-

stanz weiter, während der Kläger Zurückweisung der Revision erstrebt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist von der Rechtswirksamkeit des Vertrages vom 22. Juli 1947 ausgegangen. Diese Auffassung ist von keiner der Parteien mehr angegriffen. Sie ist auch begründet.

Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts haben die Parteien weder der Schiedsgerichtsklausel noch der Einräumung des Vorkaufsrechts die Bedeutung beilegen wollen, daß davon das Zustandekommen des ganzen Vertrages abhängt. Dann entfällt aber die Anwendung der Regel des § 139 BGB (RGZ 107. 39 407).

II.

Ob die Auffassung des Berufungsgerichts zutrifft, die in der Rechtsprechung und im Schrifttum entwickelten Grundsätze über die rechtliche Behandlung von Aufbaumietverträgen und Baukostenzuschußverträgen (vgl. dazu Oechßler, NJW 1952, 571, 572 - im Anschluß an die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 14. Dezember 1951 und 22. Februar 1952 V ZR 16/50 und 10/51 -, ferner BGHZ 6, 202 2047; BGH NJW 1954, 673, auch Urteil des erkennenden Senats vom 18. Dezember 1956 VIII ZR 9/56) seien auf den vorliegenden Wiederaufbaupachtvertrag handele, kann dahingestellt bleiben. Ebenso bedarf es keiner Entscheidung, ob es sich hier, soweit

die "Verpachtung" der Parzellen mit den wiederaufzubauenden Gebäuden, für die ein besonderes Entgelt (2 400,- RM, und zwar zunächst bis zu diesem Betrage steigend mit Wiederherstellung des Wohngebäudes von Geschoß zu Geschoß) vorgesehen war, überhaupt um Pacht und nicht um Miete handelt.

Die Hilferwägungen des Berufungsgerichts auf Seite 12 ff seines Urteils rechtfertigen nämlich seine Entscheidung.

1.) Das Berufungsgericht verneint zunächst ohne Rechtsirrtum, daß der Vertrag vom 22. Juli 1947 (§ 4) dahin auszulegen sei, der Beklagte habe als Entgelt für seine Leistung, d.h. die Wiederherstellung der Gebäude mit eigenen Mitteln, das Recht erhalten sollen, während bestimmter Zeit ganz oder teilweise mietfrei zu wohnen (Vertragstyp a bei Oechßler aaO). Es ist nicht rechtsirrig, wenn es für diese in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbare Auslegung eines Individualvertrages verwertet, daß bei Abschluß des Vertrages einmal die Vorauszahlung (gemeint Aufbauleistung) noch nicht, jedenfalls nach dem eigenen Vortrag des Beklagten bei weitem nicht voll erbracht war, und weiterhin, daß die Höhe der Baukosten noch nicht, auch nicht annähernd feststand. Es liegt auch im Rahmen der tatrichterlichen Würdigung, wenn das Berufungsgericht ausführt, "die Fassung des § 4 des Vertrages, daß die verauslagten Reparaturkosten abschließend nachzuweisen sind, spreche dafür, daß damals eine genügende Klarheit über den Aufwand des Beklagten für den Wiederaufbau nicht bestand; wenn eine Schätzung Gegenstand der Vereinbarung gewesen wäre, so wäre dies sicherlich gerade an dieser Stelle des Vertrages zum Ausdruck gekommen."

Mit dieser Auslegung setzt sich das Berufungsgericht, nicht wie die Revision meint, in Widerspruch zu der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 10. Februar 1954 - VI ZR 236/52 - (NJW 1954, 673). Der dortige Fall lag insofern anders, als die Höhe der Baukosten und der Beginn der Verrechnung feststand, so daß der in Betracht kommende Zeitabschnitt, für wieviele Monate Mietermäßigung eintrat, ohne weiteres berechnet werden konnte wenn auch nicht alsbald errechnet worden ist. Es kommt auch nicht darauf an, ob eine andere Auslegung des § 4 des Vertrages möglich ist, worauf die Ausführungen der Revision im Ergebnis hinauslaufen, sondern nur ob die Auslegung des Berufungsgerichts unmöglich ist. Das ist nicht der Fall.

Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang auch nicht wesentliche Beweisantritte übergangen und damit § 286 ZPO verletzt, wie die Revision meint

Sie führt dazu aus, der Beklagte habe sowohl vorge-
tragen, daß vor Abschluß des Vertrages vom 22. Juli 1947
eine Schätzung des Architekten R. [REDACTED] vorgelegen habe,
als auch, daß er bei den Verhandlungen am 22. Juli 1947
in Gegenwart seiner Frau ausdrücklich darauf hingewiesen
habe, er müsse mit Rücksicht auf die von diesem Archi-
itekten geschätzten Wiederaufbaukosten eine Vertragsdauer
von 20 Jahren haben.

In diesem Vortrage liegt allerdings die Zeugenbe-
nennung der Ehefrau des Beklagten für diese Behauptungen.
Die Revisionsrüge greift aber nicht durch; denn auch wenn
das Gutachten bei den Verhandlungen erwähnt und der Be-
klagte mit Rücksicht darauf einen längeren Vertrag ver-
langt haben sollte, so zwingt das noch nicht zu dem Schluß,

daß eine in der Reichsmarkzeit erfahrungsgemäß immer nur unsichere Schätzung zur Grundlage einer Abwohnvereinbarung für eine bestimmte Zeit gemacht worden ist. Die Bestätigung der Beweisfrage ließe durchaus die Möglichkeit offen, daß der Beklagte deshalb auf einer langen miet- oder pachtweisen Überlassung bestanden hätte, um sich eine sichere Vertragsgrundlage für eine künftige Aufrechnungsmöglichkeit je nach Eintritt der Fälligkeit des Miet- oder Pachtzinses zu schaffen. Der Revision ist daher darin nicht zu folgen, daß allein eine erfolgreiche Beweisführung im Sinne des Antrags der Beklagten das Berufungsgericht zu einer anderen Auffassung genötigt hätte.

2.) Das Berufungsgericht verneint auch die zweite Möglichkeit der Gestaltung und Auslegung eines aufbauvertrages in einem für den Beklagten günstigen Sinne (Fall b bei Oechßler aaO): Der Miet- oder Pachtzinsforderung tritt eine selbständige Ersatzforderung des Pächters oder Mieters gegenüber und beide Forderungen wurden schon vor dem Stichtag durch Verrechnungs- und Aufrechnungsvertrag getilgt, so daß eine umstellbare Forderung des Mieters oder Pächters am Währungsstichtag nicht mehr vorhanden gewesen ist.

Das Berufungsgericht führt in diesem Zusammenhang aus, daß gegen eine solche Vereinbarung vor allem die Tatsache spreche, daß die Forderung des Beklagten zu verzinsen sei. Wenn nämlich die Forderung im Zeitpunkt ihrer Entstehung durch Verrechnung getilgt worden sei, sei für ihre Verzinsung kein Raum mehr. Außerdem hält es den Beklagten insoweit für beweisfällig. Soweit die Zeugin S. [REDACTED] zu dieser Frage Stellung genommen habe, habe sie lediglich eigene Vermutungen kundgetan, ohne irgendwelche Tatsachen zu bekunden, die diese Vermutung stützen könnte.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts spricht weiterhin der Wortlaut des § 4, nach der die Tilgung der Reparaturkosten durch die Verpächterin durch Anrechnung der "jeweils fälligen" Pachtzahlung zu erfolgen habe, gegen die Annahme einer Vereinbarung einer Tilgung der Forderung im Zeitpunkt ihrer Entstehung durch Aufrechnung mit den künftigen Pachtforderungen. Durch die Fassung der Bestimmung werde der Zeitpunkt klar bestimmt, in dem die Forderung des Beklagten getilgt werden solle, nämlich nicht sofort, sondern sie solle sich durch Anrechnung der jeweils fälligen Pachtrate vermindern, bis sie (nach abschließender Nachweisung) eines Tages ganz getilgt sein würde.

Das Berufungsgericht meint weiterhin, auch der Verlängerung des Vertrages komme keine entscheidende Bedeutung in diesem Zusammenhang zu. Es führt dazu aus, es möge zwar richtig sein, daß ein Motiv des Beklagten für die Verlängerung des Vertrages der Gedanke gewesen sei, auf diese Weise eine größere Sicherheit für die aufzuwendenden Kosten zu erhalten. Nach der Lebenserfahrung sei diese Erwägung aber nicht das Leitmotiv für die Verlängerung gewesen. Viel näher liege es anzunehmen, daß sich der Beklagte gesagt habe, bei einer Laufzeit des Vertrages von nur zehn Jahren müsse er das Pachtobjekt gerade dann zurückgeben, wenn es einen wirklich nennenswerten Gewinn abwerfe. Dies aber wäre nicht der Sinn seiner Bemühungen gewesen; denn er habe nicht lediglich das Grundstück wiederherstellen wollen, sondern den Erfolg seiner Arbeit verständlicherweise für sich selbst haben wollen. Daß dies für ihn der leitende Gedanke gewesen sei, ergebe sich aus seinem eigenen Vortrag. Er sei nämlich von sich aus an den Geschäftsführer der Verpächterin herangetreten, um die Zustimmung zur

Verrechnung mit dem gesamten Pachtzins zu erlangen. Dies lasse einmal den Schluß zu, daß er vorzeitig den Vertrag habe abwickeln wollen, aber auch, daß er dem Objekt alle verfügbaren Barmittel habe zu führen wollen, um auf diese Weise eher in den Genuß seiner Bemühungen zu kommen. Dafür spreche wiederum sein eigener Vortrag, denn er habe behauptet, auch nachdem der Streit entstanden sei und sogar noch nach Rechtshängigkeit, weitere Mittel zum Aufbau verwendet zu haben. Wenn es seine Absicht gewesen wäre, möglichst bald vom Vertrag freizukommen, hätte er diese Aufwendungen sicherlich nicht gemacht, zumal er - nach seinem Vortrag - habe befürchten müssen, bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages einen Teil seines Geldes zu verlieren. Wenn er aber am Vertrage festhalten und andererseits seine Forderung durch Verrechnung vorzeitig habe hereinbekommen wollen, lasse dies nicht den Schluß zu, daß es ihm nur deshalb auf eine lange Vertragszeit angekommen sei, um seine gesamte Forderung abwohnen zu können. Danach sprächen die unstreitigen Tatsachen und das eigene Vorbringen des Beklagten gegen die Annahme des zweiten Vertragstyps, so daß es auf eine Vernehmung der Ehefrau des Beklagten über die Motive der Verlängerung der Laufzeit des Vertrages nicht ankomme.

Der Revision ist zwar zuzugeben, daß diese Ausführungen des Berufungsgerichts für sich betrachtet nicht eindeutig sind. Indessen läßt sich ihnen und der Gesamtwürdigung der Entscheidungsgründe doch entnehmen, was das Berufungsgericht gemeint hat.

Es hat nicht gesagt, der Beklagte habe eine Verlängerung der Pachtzeit nur erstrebt, weil nach Ablauf von zehn Jahren das Objekt erst einen wirklich nennenswerten

Gewinn abwerfen würde. Wenn es auch davon ausgeht, diese Erwägung wäre nach der Lebenserfahrung wohl das Leitmotiv gewesen. Daneben hat es ersichtlich unterstellt, daß auch ein Motiv des Beklagten für die Verlängerung der Gedanke war, auf diese Weise eine größere Sicherheit für die aufzuwendenden Kosten zu erhalten. Auch in diesem Zusammenhang ist kein Verstoß gegen § 286 ZPO festzustellen, wenn das Berufungsgericht den oben schon erwähnten Beweisanträgen (Erwähnung des Gutachtens des Architekten R. bei der Verhandlung am 22. Juli 1947 und Hinweis, daß der Beklagte mit Rücksicht auf die Höhe der Kosten eine Verlängerung der Vertragszeit haben müsse) nicht nachgegangen ist. Selbst wenn das unter Beweis Gestellte bestätigt wird, läßt sich daraus noch nicht der Schluß ziehen, daß nicht doch Leitmotiv für den Beklagten war, in den weiteren Jahren noch einen nennenswerten Gewinn zu erzielen. Im übrigen gilt hier das Gleiche, was unter II 1 zur Ablehnung dieser Beweisanträge gesagt ist. Es ist auch für die Frage der Tilgung der Aufwandaufwendungen von vornherein die Vertragsdauer nicht von entscheidender Bedeutung. Zwar kann eine volle Verrechnung nicht erfolgen, wenn die Höhe der Pachtforderung für die Gesamtzeit die der Aufwendungen nicht erreicht. Das schließt aber die Auslegung, die das Berufungsgericht der Bestimmung des § 4 des neuen Vertrages mit der verlängerten Vertragszeit (Verzinsung der selbständig gebliebenen Aufwandsersatzforderung und Anrechnung der jeweils fälligen Pachtforderung darauf) gegeben hat, nicht aus.

Zu Unrecht rügt auch die Revision als Verstoß gegen § 286 ZPO, das Berufungsgericht habe nicht klargestellt, welche andere wirtschaftliche Bedeutung der Vertrag vom 22. Juli 1947 neben der Überlassung des Wohnraumes gehabt haben sollte. Es ist zwar richtig, daß, worauf die Revision hinweist, in dem Vertrage vom 22. Juli 1947

gegenüber dem vom 1. März 1946 die Überlassung einiger Parzellen gestrichen worden ist, und daß das Wesentliche dieses Vertrages nicht in der Überlassung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten von Grundstücken gelegen hat. Die Überlassung von Wohnraum war aber nicht der alleinige, ersichtlich nicht einmal der überwiegende Zweck des Vertrages. Das brauchte das Berufungsgericht nicht näher zu erörtern. Nach dem Vertrage war dem Beklagten (vgl. § 6) die gewerbliche Nutzung der Gebäude sowie eine Untervermietung der Räume des Wohnhauses gestattet, Nutzungsmöglichkeiten, die im allgemeinen besonderen Gewinn abwerfen. Nach einer vom Beklagten selbst überreichten Aufstellung war der Nutzungswert der gewerblichen Räume (Werkstätten und Lager) höher als der der Wohnräume, obwohl zu diesen auch noch ein Bräurraum gerechnet ist. Wenn das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang von der Wiederherstellung des "Grundstücks" und davon spricht, daß der Beklagte den Erfolg seiner Arbeit verständigerweise für sich haben wollte, so meint es ersichtlich damit außer den Wohnräumen in erster Linie die gewerblichen Räume, an deren möglichst langjähriger Nutzung dem Beklagten vorwiegend liegen mußte.

Das Berufungsgericht hat auch sonst in diesem Zusammenhang keine Auslegungsregeln verletzt.

Auch wenn als Regel angenommen werden müßte, daß ein Aufbauvertrag, der überhaupt eine Verrechnung vorsieht, eine Mietvorauszahlung oder eine sofortige Aufrechnungsvereinbarung enthält, so ist es doch dem Tatsachenrichter nicht verwehrt, im Einzelfall den Wortlaut eines Vertrages, wie er es hier getan hat, dahin zu würdigen,

er spreche so gegen eine Mietvorauszahlung oder eine unmittelbar wirksame Aufrechnungsvereinbarung, daß der Vertragsteil, der sich auf eine andere Auslegung beruft, Tatsachen vortragen und beweisen muß, die eine solche Auslegung gebieten. Das hat der Beklagte, wie dargelegt, nicht getan. Es liegt auch kein Anhalt dafür vor, daß er damals für die Eigentümerin erkennbar gar nichts anderes als eine sofortige Aufrechnung gewollt haben konnte: denn es stand bei Vertragsschluß noch durchaus offen, wie etwa vom Pächter oder Mieter zum Aufbau von Gebäuden aufgewendete Reichsmarkbeträge und wie andererseits Mieten oder Pachten "aufgewertet", "umgewertet" oder "umgestellt" werden würden.

3. Abschließend kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß auch die dritte Möglichkeit einer vollen Umstellung oder Anrechnung der Aufwendungen vor der Währungsreform im Verhältnis 1 : 1 auf die nach der Währungsreform fällig gewordenen LM-Pachten nicht vorliege, weil die streitige Vereinbarung nur als Aufrechnungsvorvertrag, aber noch nicht als unmittelbare Aufrechnung (Fälle c bei Oechßler aaO) angesehen werden müsse. Dazu führt es aus:
Die hier umstrittene Bestimmung des § 4 des Pachtvertrages von 1947 lasse keinen Zweifel darüber, was die Parteien vereinbart hätten. Hiernach solle die Forderung des Beklagten durch Verrechnung mit der Pachtzinsforderung getilgt werden. Zwar solle der Beklagte von Anfang an berechtigt sein, die Hälfte des Pachtzinses in Anrechnung auf seine Forderung einzubehalten, jedoch sollten nach Beendigung des Aufbaues die beiderseitigen Leistungen und Gegenleistungen rechnerisch festgestellt und der Differenzbetrag ermittelt werden.

was einer Saldierung wie bei einem Kontokorrentverhältnis gleichkomme. Das ergebe sich nicht nur aus dem Vertrag, sondern sei auch von den Parteien während des Rechtsstreits so gehandhabt worden. Ebenso wie im Kontokorrentverhältnis die gegenseitigen Forderungen erst durch die Saldierung getilgt werden, seien auch hier die beiderseitigen Ansprüche durch die Ermittlung der Differenzen auf den 20. Juni 1948 insoweit getilgt worden, als die Summe der Beträge von Leistungen und Gegenleistungen sich deckten. Soweit dies nicht der Fall gewesen sei, habe eine einfache Geldforderung weiter bestanden, die nach § 16 UmstG im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umzustellen sei.

Es fährt dann fort: Daß die Leistungen nur so verrechnet werden könnten, ergebe sich auch daraus, daß bei einem Aufbaumietvertrag zu Beginn des Mietverhältnisses die Aufbauleistungen des Mieters festständen. In dem Augenblick, in dem der Mieter also verpflichtet sei, Mietzins zu entrichten, wüßten die Vertragsteile, welche Beträge auf die Mietzinsen zu verrechnen seien. Im Pachtverhältnis seien jedoch bereits Pachtzinsen von der Übergabe an zu leisten ohne Rücksicht auf die Aufwendungen des Pächters. Es sei also auch technisch nicht möglich, schon von Anbeginn des Pachtverhältnisses die erstattungsfähigen Aufwendungen des Pächters zu beziffern und eine Aufrechnungsvereinbarung mit tilgender Wirkung zu treffen. Aus diesem Grunde könnten die gegenseitigen Leistungen nur nachträglich verrechnet werden. Das habe zur Folge, daß im Augenblick der Verrechnung Forderung und Gegenforderung noch bestehen müssen. Da-

nach stelle sich die Vereinbarung im § 4 des Vertrages als Aufrechnungsvorvertrag dar. Die am Währungsstichtag noch offenstehende Forderung des Beklagten sei im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umzustellen. Für diese Annahme spreche die zwischen den Vertragsteilen getroffene Abrede der Verzinsung der Reparaturkosten, deren Sinn und Zweck nicht erklärlich sei, wenn die Vertragsteile an eine Aufrechnungsvereinbarung mit sofortiger Wirkung gedacht hätten. Es spreche weiterhin für diese Auffassung die schon oben erörterte Abrede der Tilgung der Reparaturkosten durch Anrechnung der Hälfte der "jeweils fälligen Pachtzahlung".

Die Revision hat recht, wenn sie ausführt, daß die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei hier technisch nicht möglich gewesen, schon von Anbeginn des Pachtverhältnisses die erstattungsfähigen Aufwendungen des Pächters zu beziffern und eine Aufrechnungsvereinbarung mit tilgender Wirkung zu treffen, nicht zutrifft. Das Berufungsgericht irrt weiter, wenn es darlegt, bei einem Aufbaumietvertrag stehe zu Beginn des Mietverhältnisses immer schon die Aufbauleistung fest. Es setzt sich auch in Widerspruch zu der Auffassung des erkennenden Senates, wenn es meint, eine sofortige vertragliche Aufrechnung setze eine festgestellte nicht nur eine der Höhe nach bestimmbare Forderung voraus (zu vgl Urteil des Senats vom 18. Dezember 1956 - VIII ZR 9/56 - S 8, 9).

Diese rechtlich nicht einwandfreien Erwägungen des Berufungsgerichts sind jedoch wie der Zusammenhang ergibt, nur Hilfserwägungen. Es legt den Vertrag unabhängig davon dahin aus, daß die Aufwendungen des Beklagten

für den Aufbau eine selbständige Gegenforderung sein und bis zur abschließenden Feststellung und dem Nachweis der Auslagen bleiben sollte. Das ist eine mögliche Auslegung. Zutreffend weist das Berufungsgericht hier wiederum auf die Abreden über die Verzinsung der Reparaturkosten und über die Tilgung durch die "jeweils fällige" Pachtzahlung hin. Dadurch wird das selbständige Fortbestehen der Forderung des Beklagten bis zu einer künftigen allmählichen Tilgung durch Aufrechnung mit den einzelnen Pacht- (oder Miet-) zinsraten besonders betont.

Die in diesem Zusammenhang von der Revision erwähnten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 26. 11. 1954 V ZR 24/54 und vom 17. 12. 1954 V ZR 4/54 in NJW 1955, 301 und 302 betreffen genau bezifferte Mietvorauszahlungen in Deutscher Mark, bei denen Währungsprobleme überhaupt keine Rolle spielten. Sie sind hier auch deshalb nicht ohne weiteres verwertbar.

III.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthält, war die Revision zurückzuweisen.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel