

Verkündet am 23. Mai 1962
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2227 003

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

In dem Rechtsstreit

des Ingenieurs R. Max P [REDACTED] in W [REDACTED], W [REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Ober-
finanzdirektion in H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 23. Mai 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Celle vom 20. Dezember 1960 wird zurück-
gewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hatte bis zum Herbst 1947 einen Maschinenbau- und Montagebetrieb in E[REDACTED] inne. Er siedelte dann nach Westdeutschland in die damals britische Zone über und bemühte sich, hier einen ähnlichen Betrieb zu eröffnen. Durch den niedersächsischen Minister für Wirtschaft und Verkehr wurde er auf die Munitionsanstalt (M[REDACTED]) in L[REDACTED] aufmerksam gemacht. Dem Lande Niedersachsen lag es damals daran, auf dem Gelände der M[REDACTED] Industriebetriebe anzusiedeln, um Arbeitsplätze für die in diesem Raum untergebrachten Flüchtlinge zu schaffen. Die M[REDACTED] gehörte früher zum Vermögen des Reiches und unterlag nach dem Zusammenbruch der Kontrolle durch die britische Militärregierung. Die örtliche Verwaltung übte im Jahre 1947 nach den Weisungen der Militärregierung die Außenstelle der Verwaltung für Reichsvermögen (VRV) aus, die dem Finanzamt in N[REDACTED] angeschlossen war.

Nachdem der Kläger mit der VRV und dem niedersächsischen Minister für Wirtschaft und Verkehr verhandelt hatte, erhielt er am 1. März 1948 mehrere zum Teil beschädigte Hallen zur gewerblichen Nutzung überlassen. Einige Zeit darauf wurden ihm ferner zwei stark zerstörte Gebäude Nr.60 und 61 zum Ausbau für Wohn- und Büro Zwecke überlassen.

Am 15. April 1948 erbot der Kläger sich, mit dem Ausbau der Gebäude Nr.60 und 61 alsbald zu beginnen, bat jedoch um Zustellung der Mietverträge und Abschätzung der Baulichkeiten. Die VRV teilte ihm am 30. April 1948 mit, ein Mietvertrag habe mit ihm bisher noch nicht geschlossen werden können. Der Mietzins für die

Gebäude und Wohnräume werde vorläufig auf monatlich 230 RM geschätzt. Um den Mietrückstand bis zum Vertragsschluß nicht zu hoch anwachsen zu lassen, möge der Kläger ab 1. März 1948 vorerst eine Nutzungsgebühr in dieser Höhe zahlen. Ab Juni 1948 drängte die VRV wiederholt darauf, daß der Kläger die Bauzeichnungen für den Ausbau der Gebäude Nr.60 und 61 zur Genehmigung vorlege oder mitteile, ob er darauf verzichte, diese Gebäude zu mieten. Am 17. August 1948 teilte sie ihm mit, was der mit ihm noch abzuschließende Mietvertrag über die Instandsetzungspflicht, den künftigen Mietzins und die Abgeltung der Ausbaukosten vorsehen werde. Es heißt u.a., der Vermieter verpflichtete sich, das Mietverhältnis nicht ohne triftigen Grund zu kündigen, bevor die vom Mieter aufgewandten und vom Reichsbauamt anerkannten Instandsetzungskosten durch Verrechnung mit einem Teil der Miete voll abgegolten seien. Nach Verhandlungen mit dem Kläger setzte die VRV mit Schreiben vom 13. April 1949 die zu zahlende Nutzungsgebühr auf insgesamt 347,70 DM monatlich fest.

Am 22. Dezember 1948 bat die VRV den Kläger, die insgesamt aufzuwendenden Bau- und sonstigen Kosten mitzuteilen, weil diese Angaben benötigt würden, um bei dem Oberfinanzpräsidenten den Antrag auf Abschluß des "vorgesehenen Mietvertrages auf längere Dauer" begründen zu können. Der Kläger erwiderte am 17. Februar 1949, er schätze die Kosten für den Ausbau der Gebäude Nr.60 und 61 auf 75 000 DM. Er nehme an, daß die Voraussetzungen für den Abschluß eines Pachtvertrages auf 99 Jahre gegeben seien, und bitte, ihm die erforderlichen Formalitäten anhand zu geben. Hierauf

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



erklärte die VRV am 7. März 1949, die Militärregierung habe Verträge auf 99 Jahre bisher nicht genehmigt, jedoch sei in einem ähnlichen Fall die Genehmigung für einen Vertrag dieser Dauer beantragt worden. Sollte die Militärregierung die Genehmigung erteilen, werde sie, die VRV, gegebenenfalls den Abschluß des Mietvertrages für die Gebäude Nr.60 und 61 in gleicher Form beantragen. Am 17. März 1949 zeigte der Kläger der VRV an, der Ausbau dieser Gebäude habe begonnen. Er erklärte, in der Erwartung, daß es ihm möglich sein werde, einen Erbpachtvertrag abzuschließen, sei er bereit, die Instandsetzungskosten selbst zu tragen. Vor dem endgültigen Ausbau, der erhebliche Mittel beanspruchen werde, müsse jedoch ein entsprechender Vertrag geschlossen werden. Am 11. April 1949 übersandte die VRV dem Kläger einen Mietvertragsentwurf über die Hallen, der eine Mietzeit von 10 Jahren und einen monatlichen Mietzins von 154 DM vorsah. Der Kläger unterzeichnete ihn am 30. April 1949. An diesem Tage übersandte die VRV dem Kläger auch den Entwurf eines Vertrages über die Gebäude Nr.60 und 61, der ebenfalls auf 10 Jahre geschlossen werden sollte. Beide Verträge bedurften, wie im Vertragskopf hervorgehoben war, noch der Genehmigung des Oberfinanzpräsidenten. Dieser hat die Verträge jedoch nicht genehmigt. Zu dem Vertragsentwurf für die Gebäude Nr.60 und 61 teilte der Kläger der VRV am 27. Juni 1949 mit, er habe bei einer Besprechung beim Oberfinanzpräsidenten den noch nicht unterzeichneten Mietvertrag zunächst zurückgezogen.

Bis zum Juli 1949 hatte der Kläger die Gebäude Nr.60 und 61 im wesentlichen aufgebaut und bezogen.

Am 1. Juli 1949 schrieb er an die VRV, er habe die Instandsetzungsarbeiten nicht in der Absicht, sich die Kosten erstatten zu lassen, ausgeführt, wohl aber in der Erwartung, die Gebäude 25 Jahre oder länger in Pacht mit Vorkaufsrecht zu erhalten und die seinerzeit festgesetzte Grundmiete beizubehalten. Bei der Einweisung in das M■■■■-Gelände durch den niedersächsischen Minister für Wirtschaft und Verkehr sei ihm zugestanden worden, Mietverträge in diesem Sinne abzuschließen. Nach Besprechungen zwischen der VRV und den Betrieben, die sich auf dem M■■■■-Gelände angesiedelt und inzwischen zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen hatten, fand am 24. September 1949 eine Besprechung der Vertreter dieser Betriebe und dem Oberfinanzpräsidenten statt. Dabei erklärte der Sachbearbeiter, Amtsgerichtsrat B■■■■, ein Verkauf der Grundstücke sei verboten. Die Militärregierung nehme zur Zeit auch keine Anträge auf Bestellung eines Erbbaurechts entgegen. Solche Anträge könnten erst gestellt werden, wenn entschieden sei, ob das frühere Wehrmachtsvermögen in das Vermögen des Bundes oder der Länder übergegangen sei. Bisher habe die Militärregierung auch ein dingliches Vorkaufsrecht nicht genehmigt. Der Oberfinanzpräsident sei jedoch bereit, in den künftig zur Wahl gestellten Vertragsmustern MG I und MG II ein obligatorisches Vorkaufsrecht aufzunehmen. Der dabei näher erläuterte Unterschied zwischen diesen beiden Vertragsarten bestand wesentlich in folgendem: Der Vertrag MG I sah ein Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit mit kurzfristiger Kündigung vor. Der Mietzins sollte nach dem Wert der Mietsache, den sie durch den vom Mieter durchgeführten Ausbau erhalten hatte, festgesetzt werden. Der Mieter sollte seine Aufwendungen in einem näher bestimmten Umfange dadurch ver-

gütet erhalten, daß er eine gewisse Zeit lang die Differenz zwischen der ursprünglich nach dem Wert der zerstörten Gebäude festgesetzten Miete und der später nach dem Ausbau neu festgesetzten Miete einbehalten durfte. Der Vertrag MG II sah dagegen einen langfristigen Mietvertrag vor, bei dem der Mieter nur den ursprünglichen Mietzins zu zahlen brauchte, dafür aber auch keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen hatte. Schließlich wurde bei dieser Besprechung auch erörtert, welchen Bauwert die Mieter bezahlen mußten, falls in den ersten Jahren ein Verkauf möglich sein sollte.

Am 18. Oktober 1949 übersandte die VRV dem Kläger ein Vertragsmuster MG II mit der Bitte, sich zwischen diesem und dem Muster MG I zu entscheiden. Am 11. November 1949 erhielt der Kläger von der VRV ein neues Vertragsmuster MG II in abgeänderter Fassung mit einem obligatorischen Vorkaufsrecht. Nach einer Besprechung mit der VRV vom 4. Januar 1951 übersandte diese am 22. Februar 1951 die Ausfertigung eines Vertrages nach dem Muster MG II, der die Überlassung von Gelände und Gebäuden auf 25 Jahre bis zum 31. März 1973 zu einem Mietzins von monatlich 224,65 DM vorsah. Dieser Vertrag bedurfte, worauf im Anschreiben besonders hingewiesen wurde, zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch die Oberfinanzdirektion. Nachdem der Kläger den Vertrag unterzeichnet hatte, unterzeichnete ihn am 1. Juni 1951 für den VRV auch der Vorsteher des Finanzamts. Darauf legte ihn die VRV der Oberfinanzdirektion zur Genehmigung vor. Diese Genehmigung wurde aber nicht erteilt.

Am 30. November 1949 hatte der Kläger in einem an den niedersächsischen Minister für Wirtschaft und Verkehr gerichteten Antrag um einen Liquiditätskredit gebeten. Der Kredit wurde in Höhe von 50 000 DM als Personalkredit mit einem Zinsfuß von 12 1/2 % bewilligt. Der Kreditbetrag wurde im Februar 1950 durch das Bankhaus Lü[REDACTED] und Le[REDACTED] in H[REDACTED] ausbezahlt. Am 11. Februar 1952 fragte der Kläger bei der Oberfinanzdirektion an, ob er seine Investitionen als Kreditsicherheit verwenden könne. Zu diesem Zeitpunkt hatte er noch keine Rückzahlungen an die kreditgebende Bank geleistet. Bei dieser Gelegenheit erfuhr er, daß der Abschluß eines langfristigen Mietvertrages zur Zeit nicht möglich sei. Es wurde ihm bedeutet, der Wert seiner Ausbauarbeiten könne nur bei Abschluß eines Vertrages nach dem Muster MG I als Sicherheit dienen.

Am 5. September 1952 teilte die VRV dem Kläger mit, die M[REDACTED] solle zum Teil wieder militärischen Zwecken zugeführt werden. Ein langfristiger Mietvertrag nach Muster MG II komme allenfalls noch für die Gebäude Nr. 60 und 61 in Frage. Am 19. Februar 1953 erfuhr der Kläger bei der Oberfinanzdirektion, daß auch damit nicht mehr zu rechnen sei.

Während des Jahres 1952 geriet der Kläger mit seinem Betrieb in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Das Bankhaus Lü[REDACTED] und Le[REDACTED] verlangte Rückzahlungen auf den Kredit. Der Kläger zahlte am 31. Juni 1952 15 000 DM; jedoch forderte die Bank noch im selben Jahre weitere Rückzahlungen. Im Herbst 1952 waren die Steuerschulden des Klägers auf annähernd 10 000 DM an-

gewachsen. Da das Geschäftsjahr mit einem Verlust abschloß, und der Kläger nicht mehr über flüssige Mittel verfügte, mußte er seinen Betrieb verkleinern und legte ihn am 31. März 1953 nach Entlassung der letzten Arbeitskräfte ganz still.

Schon im Sommer 1952 hatte sich der Kläger bemüht, seine Aufwendungen zum Ausbau der Gebäude von der Oberfinanzdirektion erstattet zu erhalten. Bei einer Besprechung auf der Oberfinanzdirektion erklärte er, es habe Einigkeit darüber bestanden, daß die von ihm vorgenommenen Investitionen in der Form verrechnet werden sollten, daß er die vereinbarte Anfangsmiete weiter bezahle und die Differenz zwischen der jetzt angemessenen Miete und der vereinbarten Anfangsmiete unter Verrechnung der von ihm aufgetragenen Investitionen einbehalten könne. Die jetzt angemessene Miete sei zwar noch nicht festgesetzt worden. Er sei nach wie vor bereit, auf dieser Grundlage einen Vertrag mit der Oberfinanzdirektion abzuschließen. Er könne sich aber nicht damit einverstanden erklären, daß er die Investitionen nur nach dem Bauindex von 1936 erstattet bekomme, so lange nicht feststehe, daß er wirklich die ihm überlassenen Gebäude auf lange Sicht nutzen könne. Am selben Tage schrieb ihm die Oberfinanzdirektion, seine Investitionen würden mit rund 19 500 DM anerkannt. Er sei berechtigt, unter Anrechnung auf diese Forderung von seiner Miete monatlich 175,35 DM einzubehalten. Falls genügend Haushaltsmittel zur Verfügung stünden, könne er auch mit sofortiger Auszahlung rechnen. Solange über das Schicksal der Miete nicht endgültig entschieden sei, sei der Abschluß eines langfristigen Mietvertrages oder eine

Erbbaubestellung nicht möglich. Am 12. März 1953 bat der Kläger unter Hinweis darauf, daß ihm bei einer Besprechung am 9. März 1953 von der Oberfinanzdirektion zugesagt worden sei, er werde seine Investitionen, soweit sie als werterhöhend anzuerkennen seien, nicht nach dem Baukostenindex von 1936, sondern voll erstattet bekommen, die Oberfinanzdirektion dringend um Auszahlung der Investitionsvergütung, weil das Bankhaus Lü und Le unverzügliche Rückzahlung der restlichen 35 000 DM fordere. Außerdem, so fügte er hinzu, seien ihm bereits Kreditkosten in Höhe von 17 295,90 DM entstanden. Am 16. März 1953 übersandte er eine Aufstellung seiner Investitionen über insgesamt 56 184,15 DM.

Am 2. Mai 1953 kam darauf zwischen dem Kläger und der Oberfinanzdirektion ein Mietvertrag zustande, der im wesentlichen dem Muster MG I entsprach. Der Vertrag verlegte den Beginn des Mietverhältnisses auf den 1. April 1949 zurück, war auf unbestimmte Zeit geschlossen und sollte jeweils zum Schluß eines Kalendervierteljahres kündbar sein. Als Jahresmietzins sollte der im Verträge vom 1. Juni 1951 vorgesehene Mietzins von jährlich rund 2695 DM nur bis zum 31. August 1952 geschuldet werden; dagegen wurde für die Zeit vom 1. September 1952 bis 30. Juni 1953 ein Jahresmietzins von 3418,20 DM und für die Zeit vom 1. Juli 1953 bis 1. März 1955 von 4675,88 DM vereinbart. Am 1. April 1955 sollte eine Überprüfung des Mietzinses stattfinden. Der Vertrag wich insofern von dem Muster MG I ab, als die Investitionen voll anerkannt wurden und ein Abschlag von 20 000 DM abzüglich eines Mieterückstandes

und eines Steuerrückstandes in bar ausgezahlt werden sollte. Der Rest der anerkannten Investitionen sollte mit jeweils 75 % der monatlichen Miete abgegolten werden. Nach mehrfachen Besprechungen erklärte sich die Oberfinanzdirektion am 9. November 1953 bereit, den Wert der Investitionen mit 51 000 DM anzuerkennen. Der Betrag sollte, falls die Haushaltsmittel ausreichten, unter Anrechnung einer Abschlagszahlung, unter Berücksichtigung der Mietverrechnung und unter Abzug der Miet- und Steuerrückstände am Ende des Rechnungsjahres 1953 ausgezahlt werden. Tatsächlich wurde ein verbleibender Betrag von 23 410,04 DM am 25. März 1954 an das Bankhaus Lü[redacted] und Le[redacted] ausgezahlt. In einer Erklärung vom 13. März 1954 verzichtete der Kläger auf alle weiteren Ansprüche wegen seiner Investitionen in der Munitionsanstalt.

Am 25. November 1953 kündigte der Kläger das Mietverhältnis über die Hallen zum 31. Dezember 1953 und das Mietverhältnis über die anderen Gebäude im Frühjahr 1954 zum Ende Juli 1954. Eine Halle, die der Kläger noch zur Unterbringung von Maschinen benutzt hatte, wurde im April 1955 geräumt.

Der Kläger leitet Ansprüche daraus her, daß mit ihm über die Gebäude und das Gelände nicht ein langfristiger Nutzungsvertrag abgeschlossen worden ist. Er macht einmal einen Schadensersatzanspruch wegen entgangenen Gewinns, den er auf 40 000 DM beziffert, zu einem Teilbetrag von 2300 DM geltend. Ferner behauptet er, daß er für den bei dem Bankhaus Lü[redacted] und Le[redacted] aufgenommenen Kredit an Zinsen und Kosten 21 359,36 DM habe aufwenden müssen. Dieser Betrag sei nutzlos vertan. Von

dem ihm hierdurch erwachsenen Schaden macht er einen Teilbetrag von 2000 DM geltend. Des weiteren trägt der Kläger vor, er habe in der Zeit vom 1. Juli 1948 bis 21. März 1949 eine Nutzungsentschädigung von insgesamt 2021,85 DM bezahlt, obgleich er das Gelände und die Baulichkeiten in dieser Zeit überhaupt nicht habe nutzen können. Er habe die Nutzungsentschädigung nur in der Erwartung entrichtet, die Grundstücke später erwerben und den erlittenen Nachteil ausgleichen zu können. Da diese Erwartung sich nicht erfüllt habe, verlangt der Kläger von dem entrichteten Betrag einen Teil von 1000 DM zurück. Schließlich ist der Kläger der Auffassung, der Mietvertrag vom 2. Mai 1953 sei nichtig, weil die Beklagte bei Abschluß seine Notlage gekannt und ausgenutzt habe. Es habe auch nicht ernstlich ein Mietverhältnis begründet werden sollen, vielmehr habe der Vertrag nur dazu dienen sollen, die Vergütung der Investitionen zu regeln und die Räumung des Geländes vorzubereiten. Der Kläger fordert den im Vertrag für die Zeit ab 1. September 1952 vereinbarten erhöhten Mietzins zurück und begehrt mit der Klage von dem Gesamtbetrage von 2252 DM einen Teilbetrag von 1000 DM. Der Kläger verlangt insgesamt 6300 DM. Hilfsweise schlüsselt er diesen Betrag dahin auf, daß er in erster Linie ihn als entgangenen Gewinn, alsdann als Ersatz nutzlos aufgewandter Kreditkosten und schließlich als Erstattung der in Wahrheit nicht geschuldeten Miete verlangt.

Das Landgericht und das Berufungsgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

I. Entgangener Gewinn.

Hier handelt es sich um den Schaden, der dem Kläger dadurch erwachsen sein soll, daß die Beklagte Vereinbarungen über eine langfristige Überlassung von Gebäuden und Gelände nicht erfüllt und dadurch das Geschäft des Klägers zum Erliegen gebracht habe. Der Kläger verlangt mithin Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

1. In erster Linie macht der Kläger geltend, die Beklagte müsse den Mietvertrag nach dem Muster MG II, den der Vorsteher des Finanzamts N [REDACTED] am 1. Juni 1951 unterzeichnet habe, gegen sich gelten lassen, weil die Oberfinanzdirektion ihn durch längeres Schweigen genehmigt habe. Das Berufungsgericht meint demgegenüber, schon gegen die Annahme, eine Behörde könne ein Rechtsgeschäft, das im öffentlichen Interesse ihrer Genehmigung bedürfe, auch stillschweigend genehmigen, beständen grundsätzliche Bedenken. Jedenfalls rechtfertige die Tatsache allein, daß der Vertrag der Oberfinanzdirektion längere Zeit vorgelegen habe, ohne daß eine Entscheidung über die Genehmigung getroffen sei, noch nicht den Schluß, daß die Oberfinanzdirektion ihn bereits als wirksam geworden betrachtet habe.

Die Revision rügt, diese Auffassung beruhe auf einer nichterschöpfenden Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang geltend macht, das Finanzamt und die Oberfinanz-

direktion hätten zusammen gearbeitet, so geht das aber fehl. Zwar mag eine stillschweigende Genehmigung durch die nach der Zuständigkeitsordnung vertretungsberechtigte Behörde möglich sein (so Beitzke MDR 1953, 1, 3). Indessen läßt auch bei enger Zusammenarbeit zwischen der abschließenden Behörde und der vertretungsberechtigten Aufsichtsbehörde Schweigen nicht ohne weiteres auf eine Genehmigung schließen. Ebenso rügt die Revision zu Unrecht, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Beklagte die nach dem Vertrage geschuldete Miete angenommen habe. Der Kläger hat, seit ihm das Gelände überlassen worden war, stets ein Entgelt gezahlt, das nach den jeweils in Aussicht genommenen Vertragsbestimmungen bemessen war. Die Zahlung erfolgte aber unstreitig nur als Entschädigung für die Nutzung und sollte auf die noch festzusetzende Mietzinsschuld erst verrechnet werden. Aus der Tatsache der Zahlung eines Entgelts brauchte das Berufungsgericht deshalb nicht eine Genehmigung der Oberfinanzdirektion herzuleiten. Das Vorbringen der Revision läuft in Wahrheit auch nur darauf hinaus, die Beklagte dürfe sich wegen des langen Schweigens der Oberfinanzdirektion nach Treu und Glauben nicht auf die fehlende Genehmigung berufen oder sie müsse sich so behandeln lassen, als hätte sie eine Genehmigung ausgesprochen. Dem kann nicht gefolgt werden. Es begegnet bereits Zweifeln, ob gegenüber einer fehlenden Genehmigung der Aufsichtsbehörde überhaupt eine Berufung auf Treu und Glauben zulässig ist (vgl. BGH Urt. v. 22. Mai 1951 - I ZR 104/50 - LM DGO § 36 Nr.1). Jedenfalls nimmt das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum an, der Beklagten sei kein Verstoß gegen Treu und

Glauben vorzuwerfen, wenn sie die Genehmigung nach längerer Zeit noch versagte, denn sie habe zuvor kein Verhalten an den Tag gelegt, aus dem der Kläger auf ihren Genehmigungswillen hätte schließen können. Die Revision übersieht auch, daß die Genehmigung nicht erst durch einen Aktenvermerk vom 5. September 1952 und den Bescheid vom 19. Februar 1953 abgelehnt worden ist, sondern daß nach der Feststellung des Berufungsgerichts der Kläger schon am 11. Februar 1952 auf Anfrage bei der Oberfinanzdirektion erfahren hatte, der Abschluß eines langfristigen Mietvertrages sei zur Zeit nicht möglich.

2. Die Revision will eine Vertragsverletzung weiter darauf stützen, daß durch die mündlichen und schriftlichen Erklärungen der Behördenvertreter in den Jahren 1947 bis 1949 ein Vorvertrag oder ein bindendes Angebot zum Abschluß eines späteren Nutzungs- oder Überlassungsvertrages für die Zeit nach dem Übergang der Verfügungsberechtigung auf die deutschen Behörden zustande gekommen sei.

Wie die Revision aus dem angeblichen "bindenden Angebot" einen Vertragsschluß herleiten will, ist nicht verständlich. Der Kläger hat in den beiden ersten Rechtszügen selbst nicht vorgetragen, daß er ein ihm in der Zeit bis Ende des Jahres 1949 gemachtes Vertragsangebot der Beklagten wirksam angenommen habe. Auf Grund der dem Kläger am 11. April und 30. April 1949 übersandten Muster können Verträge nicht geschlossen sein, weil der Oberfinanzpräsident sie unstreitig nicht genehmigt hat. Im übrigen ist auch nicht ersichtlich, wie die Umstände, die nach der

Meinung der Revision vom Berufungsgericht nicht berücksichtigt worden sind, den Tatbestand der Annahme eines Vertragsangebotes begründen sollen.

Zur Frage eines Vorvertrages auf Abschluß eines Mietvertrages hat das Berufungsgericht allerdings nicht ausdrücklich Stellung genommen. Nach dem eigenen Vortrag des Klägers und dem unstreitigen Sachverhalt ist indessen ein Vorvertrag nicht zustande gekommen. Der Vorvertrag muß so vollständig sein, daß der Inhalt des demnächst abzuschließenden Vertrages hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist und im Streitfall richterlich festgesetzt werden kann. Der Kläger behauptet selbst nicht, daß er mit dem Finanzamt oder der Oberfinanzbehörde eine Vereinbarung über den späteren Abschluß eines langfristigen Mietvertrages getroffen habe, in der schon die einzelnen Vertragsbedingungen festgelegt worden seien. Insbesondere war bei allen Verhandlungen keinerlei Einigkeit über die Dauer des künftigen Vertrages und den Mietzins erzielt worden. Während der Kläger mit Schreiben vom 17. Februar 1949 noch den Abschluß eines Pachtvertrages auf 99 Jahre erhoffte, brachte er im Schreiben vom 1. Juli 1949 die Erwartung zum Ausdruck, die Gebäude 25 Jahre oder länger in Pacht mit Vorkaufsrecht zu erhalten. Nachdem die Oberfinanzdirektion die Vertragsentwürfe MG I und MG II verwendete, wurde nach der eigenen Darstellung des Klägers auch die Formulierung dieser Verträge immer wieder geändert. Daß von der VRV schließlich am 22. Februar 1951 übersandte Ausfertigung eines Vertrages stellte nicht etwa einen Vorvertrag dar, sondern sollte unmittelbar dem Abschluß eines Mietvertrages dienen. Dieser Vertrag hat aber mangels Genehmigung der Oberfinanzdirektion, wie schon erwähnt, keine Wirksamkeit erlangt.

II. Schaden durch nutzlose Kreditaufnahme.

1. Auch wenn vertragliche Beziehungen zwischen den Parteien nicht zustande gekommen sind, wäre ein Anspruch des Klägers auf Ersatz solcher Auslagen und Aufwendungen, die er in der Erwartung eines Vertragsschlusses gemacht hat, nicht ausgeschlossen. Eine schuldhaft, zum Schadensersatz verpflichtende Verletzung von Pflichten aus Vertragsverhandlungen kann darin liegen, daß das Vertrauen einer Verhandlungspartei auf das demnächstige Zustandekommen eines längeren Vertragsverhältnisses erweckt und die Partei zu Aufwendungen veranlaßt wird, die sie nicht gemacht hätte, wenn sie nicht mit dem Vertragsschluß gerechnet hätte (BGH Urt. v. 16. März 1954 - I ZR 255/52 - LM BGB § 276 (Fa) Nr.3; Urteil des erkennenden Senats vom 19. Oktober 1960 - VIII ZR 133/59 - LM BGB § 276 (Fa) Nr.11).

a) Das Berufungsgericht stellt in dieser Hinsicht fest, die Korrespondenz und die Besprechungen ließen hinreichend deutlich erkennen, daß der Kläger ebenso wie die Inhaber der übrigen M-Betriebe bis zum Jahre 1949 auf Grund der Erklärungen der VRV und später auch der Oberfinanzdirektion davon hätten ausgehen dürfen, die Beklagte sei grundsätzlich zum Abschluß dinglicher oder langfristiger obligatorischer Verträge bereit, der Vertragsschluß hänge im wesentlichen nur noch von der Zustimmung der Besatzungsmacht oder der Freigabe des Geländes durch die Militärregierung sowie von der Klärung der Frage ab, ob das ehemalige Wehrmachtsvermögen in das Eigentum des Bundes oder der Länder übergegangen sei. Der Kläger habe hiernach seine Investitionen im berechtigten Vertrauen auf den Abschluß eines langfristigen Vertrages vorgenommen, und es solle

auch unterstellt werden, daß er in diesem Vertrauen auf die bis dahin gezeigte Einstellung seiner Verhandlungsgegner im Herbst 1949 die Gewährung des Kredits beantragt und im Februar 1950 den Kredit sich habe auszahlen lassen. Ein Verschulden der Beklagten sieht das Berufungsgericht jedoch nicht als erwiesen an. Es führt aus, der Kläger behaupte selbst nicht, daß die Beklagte die Vertragsverhandlungen bis zum Ende des Jahres 1949 etwa mit dem Vorbehalt geführt habe, langfristige Mietverträge auch dann nicht mit den M-Betrieben abzuschließen, wenn ihr dies von der Besatzungsmacht gestattet werde. Erst durch den Korea-Konflikt im Sommer 1950 sei in dieser Richtung ein überraschender und unvorhersehbarer Wandel eingetreten. Der Beklagten gereiche es nicht zum Verschulden, wenn sie im Laufe der Vertragsverhandlungen durch ihre bis zum Sommer 1950 abgegebenen Erklärungen einen Tatbestand geschaffen habe, der den Kläger auf das Zustandekommen eines langfristigen Mietvertrages habe vertrauen lassen. Nachdem die Beklagte erkannt habe, daß sie das dem Kläger überlassene Gelände voraussichtlich vor Ablauf der in dem Vertrag vorgesehenen Dauer von 25 Jahren wieder für militärische Zwecke benötigen werde, sei sie verpflichtet, den Abschluß des Vertrages abzulehnen.

b) Diese Betrachtungsweise enthält entgegen der Auffassung der Revision keine Verkennung des Begriffs des Verschuldens bei Vertragsschluß. Die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben, daß die mit der Verwertung des Geländes der M-befassten Behörden bis zum Ausbruch des Korea-Konflikts den Willen gehabt haben, mit den Bewerbern langfristige Mietverträge abzuschließen.

Ben, sobald die Besatzungsmacht ihnen freie Hand gebe und die Eigentumsverhältnisse geklärt seien. Sie haben aber auch die Bewerber nicht im Unklaren darüber gelassen, daß sie einen Rechtsanspruch auf Abschluß eines langfristigen Vertrages nicht hätten und daß der Aufbau der zerstörten Gelände ein gewisses Risiko in sich barg. Daß die Beklagte von dem Zeitpunkt an, als die Wiederaufrüstung sich abzuzeichnen begann, nicht schuldhaft handelte, wenn sie den Anträgen auf Abschluß langfristiger Verträge nicht stattgab, hat das Berufungsgericht ebenfalls ohne Rechtsverstoß angenommen. Der erkennende Senat hat in dem angeführten Urteil vom 19. Oktober 1960 ausgesprochen, daß in einem Falle wie dem hier vorliegenden, ein Verschulden gegeben sein könne, wenn der Vermieter das Zustandekommen des Mietvertrages aus sachfremden Erwägungen scheitern lasse. Von solchen sachfremden Erwägungen kann aber keine Rede sein, wenn die Oberfinanzdirektion als wahrscheinlich oder jedenfalls möglich voraussah, daß das Gelände werde benötigt werden.

2. Auch die Erwägungen des Berufungsgerichts, aus denen es die Ansprüche des Klägers auf Grund Entschädigung für enteignungsgleichen Eingriff ablehnt, halten der rechtlichen Nachprüfung stand. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß in einem "Unterlassen" oder in der bloßen Nichterfüllung einer Pflicht nicht schon ein "Eingriff" gesehen werden könne, hält sich im Rahmen der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 12,52,56; Urteil vom 15. November 1955 - III ZR 143/55 - LM GG Art.14 Nr.46). Das Berufungsgericht hat auch zutreffend angenommen, daß eine bloße, zu einem Anspruch noch nicht erwachsene Aussicht auf Erlangung einer Rechtsstellung kein den Eigentumsbegriff im Sinne des Art.14 GG erfüllendes Recht darstellt.

III. Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 31. März 1949.

Das Berufungsgericht sieht einen auf eine ungerechtfertigte Bereicherung gestützten Anspruch des Klägers auf Erstattung der Nutzungsentschädigung nicht als begründet an, weil er die Zahlungen nicht ohne Rechtsgrund geleistet habe. Es führt aus, obwohl der Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages zu jener Zeit noch bevorstanden habe, hätten sich die Parteien doch nicht in einem vertragslosen Zustande befunden. Sie seien sich darüber einig gewesen, daß dem Kläger zunächst auf unbestimmte Zeit Grundstücke und Gebäude, die zum Teil noch des Ausbaus bedurften, für gewerbliche und Wohnzwecke überlassen werden sollten, und der Kläger habe hierfür ein bestimmtes Entgelt entrichtet, das jeweils von der VRV nach dem damaligen Nutzungswert des Mietgegenstandes festgesetzt und dem Kläger mitgeteilt worden sei. Die Vereinbarungen, die die Parteien damals getroffen hätten, hätten somit die wesentlichen Merkmale eines Mietvertrages enthalten.

Gegen diese Würdigung der Vereinbarung wendet die Revision sich nicht. Sie enthält aber entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts einen Herausgabeanspruch nach § 812 Abs.1 Satz 2 BGB für gegeben, weil der mit der Zahlung der Nutzungsentschädigung bezweckte Erfolg nicht eingetreten sei; denn beide Parteien seien bei ihrer Abrede davon ausgegangen, später werde ein langfristiger Nutzungs- und Überlassungsvertrag geschlossen werden, der dem Kläger den Ausgleich dafür bringe, daß er für die teilzerstörten und unbenutzbaren Gebäude eine Entschädigung zahle. Dieses Vorbringen kann

der Revision aber nicht zum Erfolg verhelfen. Ein unter diesem Gesichtspunkt geltend gemachter Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung würde voraussetzen, daß nach dem Inhalt des damals geschlossenen Nutzungsvertrages dessen Zweck sich auf die langfristige Nutzung erstreckt hätte, daß diese Zweckbestimmung also einen wesentlichen Bestandteil des Vertrages gebildet hätte. Es würde nicht genügen, wenn der bezweckte Erfolg nur Beweggrund des Vertragsschlusses war. Das Berufungsgericht würdigt die Abmachungen jedoch ausdrücklich dahin, die Hoffnung des Klägers durch späteren Erwerb den früheren Nachteil wieder ausgleichen zu können, sei nur sein inneres Motiv gewesen. Es geht ersichtlich davon aus, daß zur damaligen Zeit der eigentliche Vertragszweck der damaligen Abmachungen nicht die Überlassung des Grund und Bodens zur langfristigen Nutzung, sondern zum Aufbau der zerstörten Gebäude gewesen sei. Diese tatrichterliche Feststellung unterliegt nur der beschränkten Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist möglich. Wenn die Revision als Verfahrensverstoß rügt, die Berücksichtigung der gesamten Umstände hätte das Berufungsgericht zu der Überzeugung führen müssen, daß eigentlicher Vertragszweck die - nicht zustande gekommene - langfristige Nutzung gewesen sei, so will sie in Wahrheit nur unzulässigerweise ihre Würdigung anstelle derjenigen des Berufungsgerichts setzen.

IV. Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. September 1952 bis 30. April 1954.

1. Das Berufungsgericht hält die Vereinbarung, die

am 2. Mai 1953 mit der Oberfinanzdirektion nach dem Muster MG I zustande gekommen ist und die Vermietung der Gebäude und Flächen mit Kündbarkeit zum Schluß eines Kalendervierteljahres zum Gegenstand hatte, für wirksam. Es sieht in dem Vertrage einen Vergleich und meint, der in dem nicht genehmigten Vertrag vorgesehene Mietzins von monatlich 224,65 DM habe nur gelten sollen, falls ein langfristiger Mietvertrag mit dem Kläger zustande komme und ihm seine Investitionen nicht vergütet zu werden brauchten. Die Beklagte habe auf Grund des schließlich geschlossenen Vertrages jedoch dem Kläger die Aufwendungen in einer sehr großzügigen Weise erstattet. Wenn der Kläger sich hierfür bereit erklärt habe, die Mieterhöhungen hinzunehmen, die nach dem Geschäftsraummietengesetz zulässig gewesen seien und jedenfalls nicht aus dem Rahmen der damals allgemein steigenden Mieten gefallen sei, so habe es schon objektiv an einem Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung gefehlt, das die Annahme eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts nahelegen könnte. Daß sich der Kläger seinerzeit wirtschaftlich in einer schwierigen Lage befunden habe und dringend auf die Vergütung seiner Investitionen angewiesen gewesen sei, sei unerheblich, solange sich nicht feststellen lasse, daß die Beklagte diese Lage ausgenutzt und ihm Vertragsbedingungen auferlegt habe, die ihn besonders beschwerten und auf die er sich unter anderen Umständen nicht eingeklassen hätte. Gerade diese Feststellung könne der Senat aber nach dem tatsächlichen Vorbringen des Klägers nicht treffen. Unrichtig sei auch die Ansicht des Klägers, der Vertrag sei nicht ernstlich gemeint gewesen und habe nur formelle Eigenschaft gehabt.

2. Auch diese Ausführungen halten im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

Der Revision ist zwar zuzugeben, daß hinsichtlich des objektiven Tatbestandes das Berufungsurteil dem Vorbringen des Klägers nicht in allen Punkten gerecht wird. Die Oberfinanzdirektion vertrat nach der Darstellung des Klägers den Standpunkt, sie sei, wenn der Kläger nicht einen, die Erstattung von Investitionen vorsehenden Vertrag nach dem Muster MG I abschließe, überhaupt nicht zum Ersatz der Aufwendungen verpflichtet. Diese Auffassung unterliegt indessen Bedenken. Es kann nicht daran vorbeigegangen werden, daß dem Land Niedersachsen zu jener Zeit, als der Kläger in die britische Zone übersiedelte, daran gelegen war, auf dem Gelände der M. Industriebetriebe anzusiedeln, um Arbeitsplätze für die in diesem Raum untergebrachten Flüchtlinge zu schaffen, und daß die mit der Verwaltung des früheren Wehrmachtseigentums befaßten Stellen die Inhaber der Industriebetriebe zum Aufbau der mehr oder weniger zerstörten Gebäude veranlaßt hatten. Wie das Berufungsgericht selbst annimmt, bestand zwischen den Parteien nicht ein vertragsloser Zustand. Sie waren sich darüber einig, daß dem Kläger bis zum Abschluß eines Mietvertrages Grundstücke und Gebäude gegen ein bestimmtes Entgelt zum Aufbau der zerstörten Gebäude überlassen würden. Bei diesen Abreden haben die Parteien darüber, wie es mit den Aufwendungen des Klägers zu halten sei, wenn ein Vertrag überhaupt nicht zustande komme, keine Vereinbarung getroffen. Sie haben sich wahrscheinlich darüber keine Gedanken gemacht, weil sie sich den Fall, daß eine langfristige Überlassung mit Rücksicht auf eine Wiederaufrüstung

nicht in Frage komme, überhaupt nicht vorgestellt haben. Daraus folgt aber nicht, daß einem Mietanwärter in einem solchen Falle ein Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen nicht zustehen könne. Es liegt vielmehr nahe anzunehmen, daß die Beteiligten, wenn sie an den Fall, daß infolge Aufrüstung die angesiedelten Betriebe wieder weichen müßten, gedacht hätten, vereinbart hätten, den so geschädigten Unternehmen sollten ihre im Vertrauen auf die Erklärungen der Behörden gemachten Aufwendungen ersetzt werden. Das hätte das Berufungsgericht möglicherweise im Wege ergänzender Vertragsauslegung als Inhalt jener Vereinbarungen feststellen können. Sollte unter diesen Umständen ein Anspruch auf Ersatz der für das Grundstück gemachten Aufwendungen bestanden haben, könnte er in dem Zeitpunkt fällig geworden sein, als sich herausstellte, daß durch die veränderten Umstände der Abschluß eines langfristigen Mietverhältnisses nicht mehr in Frage komme und daher auch der vorläufige Nutzungsvertrag, der nur den Zustand bis zur endgültigen Entscheidung regeln sollte, ende. Die Vertreter der Beklagten hätten sich dann nicht auf haushaltsrechtliche Vorschriften berufen dürfen. Die Beklagte stand zum Kläger in einem privatrechtlichen Verhältnis und hätte ungeachtet irgendwelcher haushaltsrechtlichen Voranschläge für ihre Verpflichtung eintreten müssen. Nach der Darstellung des Klägers hat die Beklagte sich aber zur Vermeidung angeblicher haushaltsrechtlicher Schwierigkeiten ihrer Verpflichtung zur Erstattung von Aufwendungen dadurch entledigt, daß sie den Ersatz mit dem Abschluß eines für ihn wirtschaftlich jedenfalls in diesem Umfang sinnlosen Mietvertrages koppelte, den er nur unter dem Druck seiner der Beklagten

bekannten wirtschaftlichen Schwierigkeiten geschlossen haben will. Der Kläger war nämlich Anfang des Jahres 1953 in völligen Vermögensverfall geraten. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war seine Steuerschuld im Herbst 1952 auf 10 000 DM angewachsen. Das Geschäftsjahr 1952 hatte mit einem Verlust abgeschlossen. Der Kläger verfügte über keine flüssigen Mittel mehr. Das Bankhaus Lü[redacted] und Le[redacted] verlangte die Rückzahlung des restlichen Kredits von 35 000 DM nebst Kreditkosten von angeblich 17 295,90 DM. Am 31. März 1953 legte der Kläger seinen Betrieb unter Entlassung der letzten Arbeiter still. Ein wirksamer Mietvertrag bestand nicht. Eine Wiederaufnahme des Betriebes auf dem Gebiet der M[redacted] unter Abschluß eines Mietvertrages mit vierteljährlicher Kündigung war für den Kläger nach seiner Darstellung, selbst wenn er neuen Kredit erhalten hätte, vom wirtschaftlichen Standpunkt aus nicht vertretbar, weil er jederzeit mit kurzfristiger Räumung der Betriebsstätte hätte rechnen müssen. Der Kläger konnte dem drohenden Konkurs offenbar nur entgehen, wenn er von der Beklagten Ersatz seiner Aufwendungen erhielt. Wie er behauptet, erklärte ihm der Sachbearbeiter der VRV, bei Abschluß des Rechnungsjahres 1953 (gemeint wohl 1952/53), könnten ihm die ganzen 50 000 DM ausgezahlt werden, weil noch Mittel vorhanden seien, über die bis spätestens April 1953 verfügt sein müsse. Voraussetzung sei aber der Abschluß eines Mietvertrages nach dem Muster MG I; eine andere Möglichkeit für die Auszahlung der Ansprüche gebe es nicht. Ein Anhaltspunkt dafür, aus welchen Beweggründen es zum Abschluß des Vertrages vom 2. Mai 1953 gekommen ist, könnte, worauf die Revision mit Recht hinweist, im Wortlaut des Aktenvermerks der Oberfinanzdirektion vom 29. September

1953 und ihres darauf fußenden Schreibens vom 15. Oktober 1953 gesehen werden, wonach der Vertrag mit dem Kläger in der Hauptsache deswegen abgeschlossen worden sei, weil er Wert auf die Erstattung der anererkennungsfähigen Aufbaukosten gelegt habe. Diese vom Kläger unter Beweis gestellten Begleitumstände, die am 2. Mai 1953 zum Abschluß des kurzfristigen Mietvertrages geführt haben sollen, könnten möglicherweise den objektiven Tatbestand der Sittenwidrigkeit des Vertrages begründen.

Das reicht indessen nicht aus. Ein Vertrag ist nur dann wegen Sittenverstoßes nichtig, wenn der subjektive Tatbestand der verwerflichen Gesinnung hinzutritt. Die Vertreter der Beklagten, die bei der Regelung der Erstattungspflicht den Kläger unter dem Druck seiner wirtschaftlichen Schwierigkeiten zum Abschluß des kurzfristigen Mietvertrages bewogen haben sollen, müßten die Tatumstände gekannt haben, die das Rechtsgeschäft sittenwidrig machen, oder müßten sich mindestens der Kenntnis grob fahrlässig verschlossen oder gewissenlos gehandelt haben. Das Berufungsgericht meint ersichtlich, Umstände, die auf eine verwerfliche Gesinnung der Vertreter der Beklagten schließen ließen, nicht feststellen zu können. Es ist der Auffassung, die Beklagte habe in dem sich als Vergleich darstellenden Vertrage die Aufwendungen des Klägers in einer sehr großzügigen Weise erstattet, weil sie auf einen Einzelnachweis verzichtet habe und über den Betrag hinausgegangen sei, um den sich

der Wert der Grundstücke durch die Ausbauten des Klägers erhöht habe. Ob die Erstattung tatsächlich großzügig vorgenommen worden ist oder ob der Kläger nur das erhalten hat, worauf er Anspruch hatte, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls enthält die Würdigung des Berufungsgerichts die Feststellung, die Vertreter der Beklagten hätten geglaubt, den Kläger mit der vorgenommenen Regelung großzügig zu entschädigen. In der gleichen Richtung liegt es, wenn das Berufungsgericht der Ansicht ist, nach dem tatsächlichen Vorbringen des Klägers könne die Feststellung, daß die Beklagte die Lage des Klägers ausgenutzt habe, nicht getroffen werden. Diese auf tatsächlichem Gebiet liegende Wertung wird von der Revision nicht erschüttert. Daß der Beklagte sich bei Abschluß des Vertrages in wirtschaftlicher Notlage befand und daß diese Notlage auch durch die Aufnahme des hochverzinslichen Personalkredits verursacht worden sein mag, hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Auch wenn, wie die Revision meint, haushaltsrechtliche Gründe die Beklagte nicht von einer alsbaldigen Erstattung der vom Kläger aufgewendeten Kosten hätten abhalten dürfen, so besagt das noch nicht, daß die Vertreter der Beklagten sich einer solchen Einsicht grob fahrlässig verschlossen oder böswillig gehandelt hätten. Verfahrensverstöße in sonstiger Richtung hat die Revision nicht gerügt.

Soweit das Berufungsgericht ausführt, der geschlossene Mietvertrag vom 2. Mai 1953 sei ernstlich gewollt und stelle nicht etwa einen Scheinver-

trag dar, läßt diese Ansicht einen Rechtsirrtum auf sachlich-rechtlichem Gebiet nicht erkennen.

V. Die Revision war daher zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Haidinger Artl Dr.Dorschel Dr.Mezger Mormann