

Verkündet am 9. Februar 1955
Malessa, Justizsekretär als
Kundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2336 059

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

In dem Rechtsstreit

des Gartenarchitekten Erich G. in B.-C.,
R.straße,

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. -

gegen

die Witwe des Landschaftsgärtners Friedrich P. in B.-C.,
T. Allee, Lisa P. geb.
N., ebenda,

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 9. Februar 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Meiß sowie der Bundesrichter
Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Dr. Meyer und Hanebeck

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 8. Zi-
vilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 19. Juni
1952 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger schloß am 30. Dezember 1937 mit dem Preussischen Staat (Forstverwaltung), vertreten durch den Präsidenten der Preussischen Bau- und Finanzdirektion in Berlin, einen als Pachtvertrag bezeichneten Vertrag ab, der die Friedhofsgärtnerei mit Wohnung in B- C, T Allee 1 betraf. Am 25. April 1945 begab sich der Kläger, der Parteigenosse und Hauptsturmführer der Reiter-SA war, mit einem Fahrrad zu seiner Familie nach Tremmen im Kreis Westhavelland. Er übergab die Schlüssel zur Gärtnerei der sonst mit dem Verkauf von Blumen beauftragten Angestellten Frau W, und beauftragte diese, nach dem Rechten zu sehen und ihn zu vertreten.

Dem Kläger ging das Fahrrad verloren. Als Beinamputierter war er nicht in der Lage, die etwa 60 km betragende Entfernung von Tremmen nach Berlin zurückzulegen.

Während seiner Abwesenheit wurde zwischen dem im Laufe des Revisionsverfahrens verstorbenen Ehemann der Beklagten, der im folgenden kurz als Beklagter bezeichnet wird, und der Stadt Berlin, Abteilung Finanz- und Steuerwesen, Finanzamt für Liegenschaften unter dem 1. Juli 1945 eine Vereinbarung getroffen, nach der der Beklagte vom 1. Juli 1945 ab in das zwischen dem Kläger bestehende Pachtverhältnis vom 30. Dezember 1937 "eingewiesen" wurde. Es wurde vorgesehen, später einen ordnungsgemäßen Pachtvertrag abzuschließen.

Am 31. Juli 1945 wurde der Kläger durch die GPU, die ihn verhaftet hatte, nach Berlin zurückgebracht. Er wurde jedoch schon am 4. August 1945 entlassen. Am Tage darauf, einem Sonntag, stellte er bei einem Besuch des Waldfried-

- 3 -

hofs fest, daß andere Personen seine Gärtnerei innehatten. Durch den von dem beauftragten Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] schrieb er am 9. Oktober 1945 an das Finanzamt für Liegenschaften. Dieses antwortete Dr. H. [REDACTED] am 17. Oktober 1945, daß "es zur Erneuerung des Pachtvertrages nicht in der Lage sei".

Die Entnazifizierung des Klägers erfolgte am 21. Juli 1949.

Am 21. November 1949 kam ein Pachtvertrag zwischen dem Finanzamt für Liegenschaften und dem Beklagten mit schriftlicher Genehmigung der Britischen Militärregierung zustande.

Das Bezirksamt Charlottenburg teilte dem Beklagten am 28. März 1950 mit, die Verwaltung des Friedhofs sei ab 1. März 1950 auf das Bezirksamt übergegangen. Der Pachtvertrag bedürfe daher der Überarbeitung. Er wurde zum 30. September 1950 gekündigt.

Unter dem 13. April 1950 wandte sich der jetzige Prozeßbevollmächtigte des Klägers an das Finanzamt für Liegenschaften im Auftrage des Klägers und verlangte die Herausgabe der Friedhofsgärtnerei. Der Kläger ließ sich die Herausgabeansprüche des Bezirksamtes gegen den Beklagten am 8. Dezember 1950 abtreten.

Zwischenzeitlich hatte der Kläger bereits am 15. September 1950 die Klage gegen den Beklagten eingereicht. Mit dieser verlangt er die Herausgabe der näher bezeichneten Gärtnerei und der zugehörigen Räumlichkeiten. Die Klage ist insoweit sowohl auf eigenes Recht, wie späterhin auf die abgetretenen Ansprüche des Bezirksamts gestützt.



Der Beklagte hat Klageabweisung begehrt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Kammergericht unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Die Revision ist im wesentlichen darauf gestützt, daß das Berufungsgericht übersehen habe, § 923 Abs 1 BGB anzuwenden, da der Kläger einen eingerichteten Gewerbebetrieb gehabt habe, den ihm der Beklagte entzogen habe, und daß der Schadensersatzanspruch in erster Linie auf Wiederherstellung des früheren Zustandes gerichtet sei, d. h. also auf Herausgabe des Gewerbebetriebes; daß weiter § 812 BGB verletzt sei, insofern der Besitz an den im Streit befindlichen Räumen ohne Rechtsgrund vom Kläger auf den Beklagten übergegangen sei, wobei das Berufungsgericht den Begriff der unmittelbaren Vermögensverschiebung zu eng ausgelegt habe. Zur Nachprüfung dieser Revisionsrüge ist es erforderlich, zu erwägen, ob der Kläger überhaupt in dem entscheidenden Zeitpunkt einen gewerblichen Betrieb gehabt hat und ob er im Besitz der Streitgegenstände war. Beides ist zu verneinen.

Die Revision hat zunächst die Frage aufgeworfen, welcher Zeitpunkt für die Beurteilung dieser Fragen in Betracht komme. Der Beklagte habe am 1. Juli 1945 die sog. Einweisung in die Vertragsstellung des Klägers erhalten.

Dies sei der späteste Tag, der maßgeblich sein könne. Aber der Beklagte habe bereits vor diesem Datum, ohne formelle Abmachung, wenn auch vielleicht im Einverständnis mit dem Friedhofsverwalter, sich in der Friedhofsgärtnerei festgesetzt. Für die Frage, ob der Kläger in seiner Stellung durch den Beklagten beeinträchtigt worden sei, komme es daher auf diesen früheren Zeitpunkt an. Der Vortrag, daß der Beklagte bereits vor dem 1. Juli 1945 sich unberechtigtweise in den den Gegenstand der Klage bildenden Gebäulichkeiten gleichsam eingenistet habe, ist aber nicht mit den Feststellungen des Berufungsgerichts in Einklang zu bringen. Eine derartige Behauptung ist in der Tatsacheninstanz nicht aufgestellt worden, Beweisantritte in dieser Richtung liegen nicht vor, ebenso wenig irgendwelche Verfahrensrügen. Die Revision kann daher mit dieser neuen Sachdarstellung nicht gehört werden. Auszugehen ist vielmehr für die folgenden Erwägungen von dem Tag, an dem der Beklagte durch das Finanzamt in die Rechtsstellung des Klägers eingewiesen worden ist, d.h. vom 1. Juli 1945.

Der Kläger leitet seine Rechte aus dem sogenannten Pachtvertrag mit der preussischen Forstverwaltung her. Dieser Vertrag ist ein Vertrag besonderer Art, allerdings wohl überwiegend pachtrechtlichen Charakters, und somit ein Dauerrechtsverhältnis.

Die Leistungen des Klägers als Pächters unterscheiden sich in doppelter Beziehung von denjenigen eines normalen Pächters. Der Pachtzins besteht aus einer nominalen Miete von 200 DM monatlich, dann aber in der Hauptsache aus einer prozentualen Abgabe vom Gesamtumsatz in Höhe von 12 1/2 v.H.. Es handelt sich um ein sogenanntes partiarisches oder Teilpachtverhältnis. Neben diesen Leistun-

gen in Geld bestehen noch weitere besondere Verpflichtungen des Pächters, die nicht nur die unmittelbare Fruchtziehung betreffen. Nach § 10 verpflichtet sich z.B. der Pächter für etwaige vom Verpächter geplante Neuanlagen Entwürfe und Kostenanschläge unentgeltlich aufzustellen. Nach § 11 ist der Pächter verpflichtet, bei plötzlich auftretendem Bedarf (z.B. Rohrbruch, Unwetter, höhere Gewalt usw.) die nötigen Arbeitskräfte aus seinem Bestande dem Verpächter gegen Erstattung der Löhne sofort zur Verfügung zu stellen. Nach § 12, ebenso wie nach §§ 6 und 7 ist der Pächter weitgehend an Vorschriften der Verwaltung gebunden, insbesondere aber auch nach § 8 an deren Gebührenordnung. Nach § 14 ist vorgesehen, daß die Ehefrau des Pächters beim Tode des Pächters den Vertrag bis zum Abschluß des Kalenderjahres oder einem sonst näher bezeichneten Zeitpunkt fortsetzen darf. Eine Vererblichkeit der Vertragsansprüche besteht nicht.

Aus allen Umständen ergibt sich in erster Linie, daß im Gegensatz zum normalen Miet- oder Pachtverhältnis die Dinge so geregelt waren, daß der Verpächter nicht einfach gegen Zahlung eines bestimmten Betrages die Pachtsache dem Pächter überließ, sondern daß umgekehrt der Pächter dem Verpächter gegenüber verpflichtet war, den pachtgemäßen Gebrauch von der Pachtsache zu machen. Eine partiari- sche Pacht insbesondere berechtigt nicht nur den Pächter zum Betrieb, sondern verpflichtet ihn auch dazu (RGZ 1949, 88 907; OGH HEZ 2, 245). Im vorliegenden Fall tritt neben der partiarischen Pachtberechnung auch noch der sonstige Verpflichtungskreis des Pächters deutlich in Erscheinung. Die Verpachtung der Friedhofsgärtnerei ist nicht nur erfolgt, um dem Pächter den Genuß der Pachtsache und dem Verpächter das Einkommen hieraus zu sichern. Aufgabe

des ganzen Pachtvertrages war es vielmehr, den würdigen und sachgemäßen Betrieb der Friedhofsverwaltung zu unterstützen, wobei nicht zu verkennen ist, daß der Vertrag selbst zwar bürgerlichrechtlicher Natur ist, daß die Aufgaben aber, denen der Vertragsabschluß dienen sollte, für die Friedhofsverwaltung im wesentlichen auf öffentlich-rechtlichem Gebiete liegen.

Wie sich aus dem Gesamttatbestand ergibt, war die Erfüllung der Vertragspflichten dem Pächter für eine nicht unbeträchtliche Zeit unmöglich geworden. Er selbst war für mehrere Monate abwesend. Die Tatsache, daß er einer Blumenverkäuferin, Frau W■■■■, die Schlüssel zur Gärtnerei übergeben hatte, kann nicht dahin führen, anzunehmen, daß diese in der Lage gewesen sei, irgendeine der Verpflichtungen zu erfüllen, sei es der finanziellen, sei es der sonstigen, die dem Pächter vertraglich oblagen. Auf diesen Umstand, auf den die Revision Wert gelegt hat, kann sich der Kläger umsoweniger berufen, als er in den Tatsacheninstanzen nicht behauptet hat, daß Frau W■■■■ irgendwelche Geldmittel zum Betrieb der Gärtnerei oder auch der laufenden Verpflichtungen zur Verfügung gehabt habe, daß sie auch nur gewußt hätte, welche Kunden Verträge über ständige Grabpflege abgeschlossen und sogar vorbezahlt hatten, daß sie in der Lage gewesen wäre, entsprechend dem Pachtvertrag abzurechnen usf. Derartige Behauptungen wären aber umso notwendiger gewesen, als der Beklagte ohne jedes Bestreiten durch den Kläger vorgetragen hat, dieser habe seit April 1945 keine Pacht mehr gezahlt und habe Geldmittel, die aus Vorauszahlungen stammten, mitgenommen, selbst wenn er noch Bankguthaben gehabt haben mag. Auch eine weitgehende Unterstellung der vom Kläger bezüglich der Frau W■■■■ aufgestellten, aber vom Berufungsgericht

nicht festgestellten Umstände kann nicht dahin führen, anzunehmen, daß er durch die Übergabe der Schlüssel an diese und den generellen Auftrag, nach dem Rechten zu sehen, sich die Möglichkeit erhalten hätte, den auf seine persönlichen Leistungen abgestellten Pachtvertrag für die Zukunft zu erfüllen. Es bedarf angesichts des Tatbestandes auch keiner besonderen Feststellung im Berufungsurteil, daß der Kläger über die Zeit seiner Abwesenheit hinaus mit Rücksicht auf seine politische Belastung nicht in der Lage war, die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag wahrzunehmen. Der Kläger hat selbst vorgetragen (Schriftsatz vom 21. November 1950), daß er bis zum 21. Juli 1949 unter Vermögenssperre stand. Gegenüber dem von dem Beklagten vorgetragenen Verwirkungseinwand hat der Kläger sich ausdrücklich darauf bezogen, daß er bis zur Durchführung der Entnazifizierung nichts habe unternehmen können. Der Kläger hat auch weiter nicht zu der Behauptung im Schriftsatz der Streitverkündeten vom 10. November 1950 Stellung genommen, es wäre von der Britischen Militärregierung niemals genehmigt worden, daß der Kläger als Naziaktivist auf dem Friedhof, der dem Preussischen Staat gehört hatte, weiter als Gärtner tätig war. Der tatsächliche Inhalt dieser schriftsätzlichen Ausführung ist von ihm nicht bestritten und entspricht auch der damaligen Sachlage.

Der erkennende Senat hat bereits in mehreren Entscheidungen (VI ZR 230/52, LM Nr 3 zu § 275 = JR 1953, 419 = HW 1953, 472; VI ZR 221/52 = LM ZPO § 21 a (6) = BB 1954, 426 = Betrieb 1954, 431 = HW 1954, 332) entschieden, daß es einer dauernden Leistungsunmöglichkeit mit der Folge eines Freiwerdens beider Vertragsteile von ihren Verpflichtungen gleichgeachtet werden kann, wenn ein Wirt, der eine Gastwirtschaft in einem städtischen Gebäu-

de mit der Verpflichtung zum Betrieb gemietet oder gepachtet hatte, infolge Verlustes der Gewerbeerlaubnis wegen politischer Belastung vom Frühjahr 1945 bis zu seiner Rehabilitierung im Jahre 1949 nicht befugt gewesen ist, den Gaststättenbetrieb zu führen. In der letztgenannten Entscheidung ist besonders auf die verstärkte Betriebspflicht im Falle der Teilpacht hingewiesen worden.

Die in den erwähnten Entscheidungen gegebenen Erwägungen treffen verstärkt in dem vorliegenden Falle zu, in dem zwar die Leistungsunmöglichkeit auf Seiten des Pächters in gleicher Weise vorlag, aber die Interessenlage des Verpächters schon wegen des öffentlich-rechtlichen Hintergrundes des ganzen Vertragsverhältnisses viel stärker und drängender war. Es mag für eine Stadt einen geschäftlichen Ausfall bedeuten, und es mag auch dem Gesamtverbeinteresse der Stadt zuwiderlaufen, wenn eine repräsentative Gaststätte nicht betrieben wird. Aber es ist eine ganz andere Sachlage, wenn in einem Augenblick, in dem gerade wegen des Abschlusses der Kampfhandlungen und der vorhergegangenen Todesfälle die Friedhofsverwaltungen aufs stärkste in Anspruch genommen waren, der Friedhofsgärtner für längere oder sogar unbestimmte Zeit ausscheidet. Das ist hier wesentlich wegen des Zeitpunktes, von dem aus anzunehmen ist, daß die zeitweilige Leistungsunmöglichkeit als dauernde anzusehen ist.

An sich wird bei einem Dauerschuldverhältnis eine vorübergehende Leistungsunmöglichkeit sehr bald untragbar (OGHZ 3, 393 [397]). Der erkennende Senat hat ausgesprochen, daß es nur unter Berücksichtigung der Interessenlage aller Beteiligten festgestellt werden kann, wann eine zeitweilige Unmöglichkeit zur dauernden wird (VI ZR 89/53 =

MDR 1954, 734 = BB 1954, 823 = Betrieb 1954, 841). Nun ergibt sich aus dem Dargestellten, daß die Interessenlage der Friedhofsverwaltung in diesem Falle derart war, daß schon nach sehr kurzer Zeit die zeitweilige Unmöglichkeit der Vertragserfüllung durch den Kläger sich als dauernde herausstellen mußte. Die Sachlage wäre vielleicht anders gewesen, wenn die Friedhofsverwaltung überhaupt den Aufenthalt des Klägers gekannt hätte und nach Lage der gesamten Verhältnisse damit hätte rechnen können, daß er in mehr oder weniger kurzer Zeit wieder erscheinen und seine vertraglichen Pflichten übernehmen würde. All das ist aber nicht der Fall. Der Kläger behauptet zwar, daß er gelegentlich im Nachrichtenaustausch mit seiner Angestellten gestanden habe, trägt aber selbst nicht vor, daß er auch nur versucht habe, seinen Vertragspartner zu erreichen oder sonst seinen Aufenthaltsort bekanntzugeben. Das mag unter den damaligen Verhältnissen seinen guten Grund gehabt haben. Auf keinen Fall konnte aber die Friedhofsverwaltung damit rechnen, daß der Kläger in absehbarer Zeit auftauchen und seine Geschäfte und damit seine Verpflichtungen wieder aufnehmen werde.

Für die Beurteilung, ob es sich bei einer Unmöglichkeit bei einem Dauervertragsverhältnis um eine dauernde oder nur zeitweilige Unmöglichkeit handelt, kommt es nicht auf den Zeitpunkt an, in dem sich herausgestellt hat, daß die Unmöglichkeit nur für einen gewissen Zeitraum vorlag. Maßgeblich ist vielmehr der Zeitpunkt, in dem die Unmöglichkeit eingetreten ist oder bestanden hat (so die erwähnte Entscheidung des Senats VI ZR 221/52; die Entscheidung des V. Zivilsenats - V ZR 76/52 = LM § 275 Nr 4 = BB 1953, 1028 = Betrieb 1953, 1054; RGZ 146, 64 [66]; 158, 321 [331]; WarnRspr 1927, 48).

Aus den gesamten dargestellten, rechtlichen und tatsächlichen Umständen ergibt sich, daß am 1. Juli 1945 bereits eine Unmöglichkeit der Vertragserfüllung durch den Kläger vorlag, die einer dauernden gleichzuachten war. Damit waren beide Parteien des Pachtverhältnisses zwischen dem Staat und dem Kläger von ihren Verpflichtungen freige worden.

Damit war aber auch der Geschäftsbetrieb des Klägers praktisch zum Erliegen gekommen. In dem Zeitpunkt, in dem sich die Friedhofsverwaltung entschloß, aus der Sachlage die Folgerungen zu ziehen und einen Dritten als Friedhofsgärtner einzusetzen, bestand weiter kein Geschäftsbetrieb des Klägers auf dem Friedhof. Es ist anzunehmen, daß der Kläger an sich einen eingerichteten Geschäftsbetrieb auf dem Friedhof gehabt hatte, aber dieser war praktisch zum Erliegen gekommen, bevor der Beklagte am 1. Juli 1945 seinen Vertrag mit der Friedhofsverwaltung abschloß. Dieser Vertrag konnte infolgedessen gar nicht in den eingerichteten Geschäftsbetrieb des Klägers eingreifen. Es bedarf infolgedessen nicht der Feststellungen, ob ein etwaiger Eingriff schuldhaft gewesen wäre.

Die dargestellte dauernde Unmöglichkeit der Vertragserfüllung durch den Kläger hatte aber auch noch eine weitere Folge. Der Kläger konnte der Friedhofsverwaltung gegenüber keinen Schutz aus den Vorschriften des Mieterschutzgesetzes bzw. des Pachtschutzes herleiten. Ein Mieter bzw. Pächter ist nur geschützt gegen eine Aufhebung bzw. Kündigung. Aufhebung ist die durch privates oder publizistisches Rechtsgeschäft herbeigeführte Beendigung des Mietverhältnisses für die Zukunft (Bettmann MSchG § 1 Anm 136, 136 a). Die Möglichkeiten zur Vernichtung des Ver-

tragsverhältnisses aus anderem Grunde, etwa durch Anfechtung oder dergleichen bleiben bestehen, sofern nicht der Anfechtungsgrund in Wirklichkeit identisch mit einem der für die Aufhebung vorgesehenen Gründe ist. Daher steht das Mieterschutzgesetz der Berufung des Vermieters auf Unmöglichkeit nicht entgegen, weil es sich um eine Beendigung handelt, die vom Willen der Parteien ganz unabhängig ist (Bettermann aaO, Anm 168). Wenn Bettermann auch an dieser Stelle von der Unmöglichkeit spricht, die etwa durch den Untergang der Mietsache, also die Unmöglichkeit der Erfüllung der Vermieterpflichten begründet ist, so besteht kein Anlaß, den Fall der Unmöglichkeit der Erfüllung maßgeblicher Dauerverpflichtungen des Pächters anders zu beurteilen.

Infolgedessen bedurfte es aber auch keiner Kündigung des Vertragsverhältnisses. Dieses besteht an sich bei Unmöglichkeit der Erfüllung fort, nur werden beide Parteien von ihren Verpflichtungen frei. Nach der Sachlage bedarf es keiner Erörterung, ob es sich um eine Unmöglichkeit handelt, die der Kläger zu vertreten hat, oder ob es sich um eine Unmöglichkeit kraft höherer Gewalt handelt; dies kann daher dahingestellt bleiben.

Aus dem Ausgeführten ergibt sich auch, im Gegensatz zu der Ansicht, die beide Parteien im Prozeß vertreten haben, daß das Schreiben des Magistrats der Stadt Berlin (Finanzamt für Liegenschaften) vom 17. Oktober 1945, worin eine E r n e u e r u n g des Pachtverhältnisses mit dem Kläger ausdrücklich abgelehnt wurde, der Sachlage entsprochen hat. Es ist nicht erforderlich zu erwägen, ob dieses Schreiben als Kündigung auszulegen wäre, wie es der Beklagte gegebenenfalls möchte, weil bereits ohne Kündigung

vorher die Leistungsverpflichtungen beider Parteien aus dem Vertrag erloschen waren.

Daraus ergibt sich aber weiterhin, daß der Kläger auch keinen Besitz an der Pachtsache mehr hatte und infolgedessen der Beklagte nicht gegen diesen Besitz verstoßen konnte. Darüber hinaus erweist sich gegenüber dem Angriff der Revision die Erwägung des Berufungsgerichtes als gerechtfertigt, daß kein Besitz vom Kläger auf den Beklagten übergegangen ist, daß also keine unmittelbare Vermögensverschiebung vorliegt und daß infolgedessen § 812 BGB nicht zur Anwendung kommen kann.

An sich bedeutet das Erlöschen eines Miet- oder Pachtverhältnisses aus irgendeinem Grunde freilich noch nicht, daß der Besitz des vormaligen Mieters untergegangen ist. Andererseits bedeutet bei einem bestehenden Mietverhältnis eine lange Abwesenheit des Mieters, auch wenn sein Aufenthalt dem Vermieter oder sonstigen Dritten unbekannt sein sollte, noch keineswegs, daß der Besitz untergegangen ist. Hier aber kommen beide Umstände zusammen. Der Kläger war nicht mehr berechtigt, gegenüber der vermietenden Verpächterin, der Friedhofsverwaltung, den Besitz an den Pachtgegenständen auszuüben. Auch tatsächlich hatte er diesen Besitz nicht. Er war nicht in der Lage, die Herrschaft über den Pachtgegenstand in irgendeiner Weise zu zeigen, die etwa über seinen inneren Willen hinausging. Unstreitig sind seine Möbel sogar vom Bergungsamt und von den militärischen Stellen in Anspruch genommen worden. Der Kläger hatte also weder ein Recht zum Besitz noch übte er eine tatsächliche Herrschaft aus. Unter diesen Umständen ist nichts, was er am 1. Juli 1945 gehabt hätte, auf den Beklagten übergegangen.

Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß keine unmittelbare Vermögensverschiebung vom Kläger auf den Beklagten stattgefunden habe, sondern daß eine Zwischenschaltung des Verpächters vorliege, der seinerseits dem Beklagten den Besitz verschafft hat, trifft also - entgegen den Angriffen der Revision - vollauf zu. Weiter kann es aber auch nicht als ohne rechtlichen Grund erfolgt bezeichnet werden, wenn jemand vom Eigentümer den Besitz an einem Grundstück zu Pachtzwecken erhält, gleichgültig, ob noch ein Pachtvertrag mit einem früheren Pächter in Betracht kommt oder nicht. Aus diesem Grunde kann der Kläger - im Gegensatz zur Auffassung der Revision - auch nicht die Besitzstörungsansprüche gemäß § 861 geltend machen, da der vom Eigentümer eingewiesene Besitzer sich keiner verbotenen Eigenmacht schuldig gemacht hat, zumal eben kein Besitz des Klägers mehr bestand.

Die Revision rügt endlich noch, daß die Auslegung der sogenannten Einweisung des Beklagten in das bestehende Pachtverhältnis zwischen dem Kläger und dem Verpächter unrichtig sei. Die Revision verkennt nicht, daß an sich die Auslegung einer derartigen Urkunde Tatfrage ist. Sie ist aber der Ansicht, daß, wenn das Berufungsgericht davon ausgeht, daß die Übertragung der Rechte auf den Beklagten nicht nur für die Zeit von dessen Verhinderung ("quod exercitium"), sondern für dauernd erfolgen solle, es damit unterstelle, daß der Verpächter keine redliche Rechtsgesinnung und Vertragstreue gegenüber dem Kläger gehabt habe. Eine derartige Unterstellung verstoße gegen die Denkgesetze.

Auch diese Erwägung der Revision scheitert daran, daß das Vertragsverhältnis zwischen dem Kläger und der Fi-

nanzverwaltung bereits vor dem 1. Juli 1945 wirkungslos geworden war. Eine Treupflicht des Verpächters gegenüber dem Kläger, der selbst seine Vertragspflicht nicht mehr erfüllen konnte, bestand daher nicht. Infolgedessen besteht auch kein Widerspruch denkgesetzlicher Art gegen die Auslegung des Berufungsgerichts.

Da somit alle Revisionsangriffe fehl gehen, erweist sich das Berufungsurteil, wenn auch teilweise mit anderer Begründung, im Endergebnis als gerechtfertigt. Die Revision war sonach unter Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Meiß zugleich für den beurlaubten Dr. Gelhaar
 Bundesrichter Dr. Kleinewefers

Meiß

Dr. K.E. Meyer

Hanebeck