

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

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

In dem Rechtsstreit

des Gastronomen Carl Fritz W [REDACTED] in B [REDACTED]
C [REDACTED], J [REDACTED] strasse [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

B e r l i n , vertreten durch den Senator für Finanzen
in B [REDACTED], N [REDACTED] Strasse [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 5. Februar 1955 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Dr. Meyer,
Dr. Bode und Dr. Hauß

für Recht erkannt:

- I. Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 8. Oktober
1953 wird als unzulässig verworfen, soweit eine
Änderung der Entscheidung über die Abweisung
der Klageforderung von 13 712,80 DM (Erstattung
der Buffets und der Bareinrichtung) erstrebt
wird.

II. Die Revision des Klägers gegen das bezeichnete Urteil wird als unbegründet zurückgewiesen, soweit eine Änderung der Entscheidung über die Abweisung der Erstattungsforderung in Höhe von 2 483,55 DM für Arbeiten an den Aufzügen und in Höhe von 10 249,55 DM für Arbeiten an den Kegelbahnen erstrebt wird.

III. Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 8. Oktober 1953 einschliesslich der Kostenentscheidung aufgehoben, soweit die Klage in Höhe von 4 123,95 DM (Aufzugskosten) und in Höhe von 1 750,45 DM (Kostenerstattung für Kegelbahnen) abgewiesen worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die gesamten Kosten des Rechtsstreits, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Der Kläger hatte im Mai 1945 das Hausgrundstück B-
C-
J-
strasse, das ehemalige Land-
wehr-Kasino, von der damaligen Eigentümerin, der Kamerad-
schaftlichen Vereinigung der Reserve- und Landwehroffiziere
der Wehrinspektion Berlin, zum Betrieb einer Gaststätte ge-
pachtet und alsbald mit der Enttrümmerung des stark beschä-
digten Gebäudes begonnen. Im Januar 1946 wurde er durch das
Finanzamt für Liegenschaften der Beklagten, das die Ver-
waltung übernommen hatte und der Kontrolle der Militärre-
gierung unterstand, in das Grundstück eingewiesen. Am 16.
Januar 1947 kam es zum Abschluss eines Pachtvertrages, wo-
nach dem Kläger das Grundstück samt Inventar zum Zwecke der
Nutzung als Grossgaststätte mit Wirkung vom 1. Oktober 1946
bis 30. September 1951 zu einem Jahrespachtzins von 72 000
RM verpachtet wurde. Eine Verlängerung der Pachtzeit war
vorgesehen. Der Kläger verpflichtete sich, den Pachtgegen-
stand nebst den darauf befindlichen Einrichtungen auf eigene
Kosten in einen betriebssicheren und den baupolizeilichen
Vorschriften entsprechenden Zustand zu versetzen und in die-
sem Zustand zu erhalten. Ferner sollte er notwendige Schön-
heitsreparaturen ausführen. Umbauten und sonstige bauliche
Veränderungen sollten der vorherigen schriftlichen Zustim-
mung des Verpächters bedürfen und zu Lasten des Klägers
gehen (§ 8 Ziff 1). Bezüglich der bisher vom Kläger auf-
gewandten Kosten zur Beseitigung von Kriegsschäden und zur
Erhaltung der Substanz des Gebäudes wurde vereinbart, es
sollten dem Kläger 120 000 RM dadurch erstattet werden, dass
für die ersten 40 Monate der Pachtzeit ein Pachtzinsnachlass
von monatlich 3 000 RM gewährt werde. § 8 Abs 3 des Pacht-
vertrages bestimmte folgendes:

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



"Soweit der Pächter über seine bisherigen Aufwendungen hinaus weitere Teile des Pachtgegenstandes in benutzungsfähigen Zustand versetzt oder den Bestimmungen der Ziffer 1 entsprechende wertverbessernde Umbauten oder sonstige bauliche Veränderungen vornimmt, wird der Verpächter durch weiteren Pachtzinsnachlass nach den Grundsätzen von Gerechtigkeit und Billigkeit einen Teil der Aufwendungen des Pächters erstatten.

Bei vorzeitiger Beendigung des Pachtverhältnisses haftet der Verpächter nur nach Bereicherungsgrundsätzen."

Am 21. Juni 1949 kündigte das Finanzamt für Liegenschaften den Pachtvertrag zum 30. September 1949 mit der Begründung, das Grundstück werde für öffentliche Zwecke dringend benötigt, machte aber vorsorglich auch geltend, der Kläger sei vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen. Dieser hat das Grundstück gemäss der Aufforderung geräumt und mit der vorliegenden Klage Forderungen gegen die Beklagte geltend gemacht, die inzwischen Eigentümerin des Grundstücks geworden ist und dieses für eigene Zwecke benutzt.

Zur Begründung hat der Kläger im einzelnen vorgetragen:

1. Er habe zum Wiederaufbau und zur Instandsetzung des Gebäudes seit dem 1. Oktober 1946 Beträge in Höhe von 257 200,32 RM aufgewandt, die noch nicht durch Pachtzinsermässigung erstattet seien. Diese Beträge müssten ihm im Verhältnis 1 : 1 in D-Mark erstattet werden.
2. Er habe durch Wiederaufbau beschädigter Betriebs-einrichtungen, zum Teil auch durch deren Neuanschaffung Werterhöhungen des Pachtgegenstandes ge-

schaffen, die ihm in Geld ersetzt werden müssten.
Es handele sich um folgende Einzelposten:

a) Einrichtung des Lasten- und Peronen- aufzuges	12 000.- DM
b) Aufbau einer Doppelkegelbahn	32 000.- "
c) Einbau von Toilettenbecken	750.- "
	44 750.- DM

Die Aufzüge seien im Gebäude verblieben, die Kegel-
bahn sei von der Beklagten verkauft, die Toiletten-
becken seien nach seinem Auszug zerstört worden.

3. Die Beklagte habe folgende von ihm angeschaffte und
in der Gaststätte zurückgelassene Gegenstände teils
verkauft, teils zerstört:

Eine Küchenmaschine	1 200.- DM
drei Buffets	20 000.- "

Von diesen Forderungen hat der Kläger mit der Klage
einen Teilbetrag von 89 384,93 DM geltend gemacht, der von
einem Sachverständigen nach Prüfung der vom Kläger einge-
reichten Belege als begründet anerkannt worden war.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten. Sie
hat die vom Kläger behaupteten Leistungen für das Gebäude
bestritten und im übrigen folgendes geltend gemacht:

Soweit Aufwendungen vor dem 16. Januar 1947 gemacht
worden seien, könne der Kläger die Erstattung nicht verlan-
gen, da nach dem Pachtvertrag die bei dessen Abschluss be-
reits geleisteten Arbeiten durch Verrechnung eines Pauschal-
betrages von 120 000 RM auf den Pachtzins abgegolten seien.
Die Verrechnung sei später abredgemäß durch Ermässigung
des Pachtzinses durchgeführt worden. Eine Erstattung sei
ferner ausgeschlossen, soweit es sich um die Kosten der lau-

fenden Unterhaltung des Gebäudes und der Betriebsanlagen handele. Die in Rechnung gestellten Aufwendungen für Umbauten und Ausbauten seien zudem nicht genehmigt und durchweg nur im Interesse des Klägers selbst gemacht worden. Die Beklagte hat sodann die Auffassung vertreten, dass eine Umstellung der Aufwendungen im Verhältnis 10 : 1 auf D-Mark stattfinden müsse, und evtl. Gegenforderungen in Höhe von 3 878,15 DM zur Aufrechnung gestellt.

Das Landgericht hat die Beklagte unter Abweisung des weitergehenden Klageantrages zur Zahlung von 15 321,85 DM nebst Zinsen verurteilt. Es hat zu folgenden Punkten eine Erstattungspflicht der Beklagten bejaht:

1. Der Kläger habe bewiesen, dass er rund 100 000 RM für wertsteigernde Aufbaukosten angewandt habe, die nicht bereits durch Verrechnung abgegolten seien. Da eine Umstellung im Verhältnis 10 : 1 auf D-Mark Platz greife, habe die Beklagte 10 000 DM zu erstatten.
2. Für einen vom Kläger für den Aufzugbetrieb angeschafften Motor seien 198 RM zu vergüten; dieser Betrag werde unter Abrundung auf 20 DM umgestellt. Die übrigen Kosten zur Wiederherstellung der Aufzüge seien vor Abschluss des Pachtvertrages ausgegeben oder in den zugebilligten 10 000 DM enthalten.
3. Für Aufwendungen zur Anschaffung neuer Toilettenbecken seien 1 800 RM, umgestellt 180 DM zu vergüten.
4. Drei Buffets und eine Küchenmaschine seien vom Kläger in den Räumen der Gastwirtschaft zurückgelassen und von der Beklagten nicht herausgegeben worden, obwohl der Kläger Eigentümer geblieben sei. Die Beklagte habe hierfür den mit 9 000 DM geschätzten Wert

zu erstatten. Da es sich um einen Schadensersatzanspruch des Klägers handele, finde eine Umstellung nicht statt.

Die Gesamtforderung des Klägers stellt sich nach der Berechnung des Landgerichts daher auf

10 000.- DM	
20.- "	
180.- "	
<u>9 000.- "</u>	= <u>19 200.- DM.</u>

Von diesem Betrag ist die nach Ansicht des Landgerichts begründete Gegenforderung der Beklagten von 3 878,15 DM abgezogen, so dass sich der im Urteil zugesprochene Betrag von 15 321,85 DM ergibt.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung mit dem Antrag eingelegt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zur Zahlung weiterer 32 320,30 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Nachdem die Forderung des Klägers durch Verfügung des Finanzamtes C [REDACTED] teilweise gepfändet war, hat der Kläger beantragt,

die Beklagte, soweit die Pfändungsverfügung noch besteht, zur Zahlung an das Finanzamt C [REDACTED] - Vollstreckungsstelle - zu Gunsten des Klägers zu verurteilen.

Der mit der Berufung weiter verfolgte Teil der Klageforderung setzt sich aus folgenden Teilforderungen zusammen:

1. Der Kläger hat um die Zubilligung weiterer Aufwendungen für Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten

an den Fahrstühlen in Höhe von 6 607,50 DM
gebeten.

2. Er hat für die nach seiner Behauptung eingebauten
Kegelbahnen Erstattung von 12 000.-- DM
gefordert.

3. Er hat als Ersatz für zurückgelassene Bierbuffets
und für ein Barbuffet nebst Einrichtung die Zubil-
ligung weiterer 13 712,80 DM
verlangt. ~~32 320,30 DM~~

Die Beklagte hat um Zurückweisung der Berufung gebeten.
Sie hat bestritten, dass dem Kläger die geltend gemachten
Ersatzforderungen zustehen und vorsorglich die Aufrechnung
mit weiteren Gegenforderungen erklärt.

Das Berufungsgericht hat die in der Berufungsinstanz
geltend gemachten Forderungen des Klägers als unbegründet
angesehen und die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den in der Beru-
fungsinstanz gestellten Antrag weiter. Die Beklagte bittet
um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Der Kläger hat mit der Klage einen Teilbetrag von
einer Mehrheit selbständiger Ansprüche geltend gemacht. Es
bedarf keiner Prüfung, ob im ersten Rechtszug eine ausrei-
chende Abgrenzung der verschiedenen Ansprüche erfolgt war,
insbesondere, ob hinsichtlich des abgewiesenen Teils der
Teilklage, der mit der Berufung nicht angefochten worden ist,
genügend erkennbar war, in welchem Umfang über die verschie-

denen Ansprüche entschieden worden ist (vgl hierzu RGZ 157, 321 [326]; BGHZ 11, 193; insbesondere BGH MDR 1953, 164). Jedenfalls ist bei dem Teil der Klageforderung, der zur Entscheidung des Berufungsgerichts gestellt ist, vom Kläger ausdrücklich klargestellt worden, welche Teile der Gesamtforderung er der Entscheidung des Berufungsgerichts unterbreitete. Damit hat er die einzelnen Ansprüche deutlich abgegrenzt und einen im Sinne des § 253 Abs 1 Nr 2 ZPO hinreichend bestimmten Klageanspruch gestellt, der Grundlage einer Sachentscheidung des Berufungsgerichts werden konnte. In dem Umfang, in dem das Berufungsurteil die Klage abgewiesen hat, sind Unklarheiten über die Tragweite der sachlichen Rechtskraftwirkung nicht vorhanden.

2. Das Urteil des Berufungsgerichts entscheidet über drei abgegrenzte Ansprüche des Klägers. Soweit es sich um die Erstattung der Kosten für die Aufzüge und die Kegelbahn handelt, beruht die angefochtene Entscheidung im wesentlichen darauf, dass die Forderungen des Klägers nur zum Teil hinreichend belegt und im übrigen von der Währungsumstellung im Verhältnis 10 : 1 betroffen seien, so dass unter Berücksichtigung der bereits erstatteten Beträge keine Forderung übrig bleibe. Zu diesen beiden Ansprüchen ist die Revision ausreichend damit begründet, das Berufungsgericht habe die Eigentumsfrage und den rechtlichen Charakter der . . . Ersatzansprüche verkannt und diese zu Unrecht im Verhältnis 10 : 1 auf D-Mark umgestellt.

Eine Begründung der Revision ist aber nicht erfolgt, soweit die Klage auf Wertersatz von drei Buffets nebst Bar-einrichtung gerichtet war und das Berufungsgericht die in die Berufungsinstantz gelangten Ersatzansprüche abgewiesen hat. Bei der Würdigung des Anspruchs auf Ersatz der Buffets hat das Berufungsgericht zu Gunsten des Klägers unterstellt, dass diesem ein von der Währungsumstellung nicht betroffener

Schadensersatzanspruch zustehen könne. Es hat aber die Schätzung des in D-Mark zu erstattenden Werts der Buffets, wie sie das Landgericht vorgenommen hatte, gebilligt und ausgeführt, dass die Angaben des Klägers über höhere Werte nicht ausreichend begründet seien. Der Anspruch auf Ersatz der Bareinrichtung ist wegen mangelnder Substantiierung abgewiesen worden. Im übrigen ist darauf hingewiesen worden, dass ein Teil der Auslegen für die Bar bereits im Pachtvertrag verrechnet worden sei. Die Revisionsbegründung nimmt zu diesem Klageanspruch überhaupt keine Stellung. Weder die Ausführungen über die Umstellung von Bereicherungsansprüchen noch die Ausführungen über die Eigentumslage stehen in irgendeiner Beziehung zu den Gründen, aus denen das Berufungsgericht die Ansprüche auf Ersatz der Buffets und der Bareinrichtung abgewiesen hat. Da aber gemäss § 554 Abs 3 Nr 2 ZPO nach feststehender Rechtsprechung (RGZ 66, 178; 66, 323; 113, 166; 155, 78 (857)) zu jedem Anspruch, über den in dem angefochtenen Urteil mit selbständiger Rechtsbegründung eine Entscheidung getroffen ist, die Angabe der Revisionsgründe in der schriftlichen Revisionsbegründung erfolgen muss, war die Revision hinsichtlich dieses Teils der Klageforderung (13 712,80 DM) als unzulässig zu verwerfen (§ 554 a ZPO).

II.

1. Das Berufungsgericht hat seiner Entscheidung über die Aufwendungen für die Aufzüge zugrunde gelegt, dass der Kläger folgende Arbeiten geleistet habe:

Aufmauerung und Verputz der Schächte, Erneuerung der Körbe und Türen, Anbringung von Seilen, Einbau eines Motors nebst Steuerapparat, Anschaffung von Aggregaten.

Da die Aufzüge, so führt das Berufungsurteil aus, wesentliche Bestandteile des zum Betrieb einer Grossgaststätte eingerichteten Gebäudes seien, teilten auch die Einzelteile der Aufzüge deren rechtliches Schicksal, sie seien also mit dem Einbau Eigentum der Beklagten geworden. Die Beklagte sei grundsätzlich nach Bereicherungsrecht zum Ausgleich der Werterhöhung verpflichtet. Jedoch sei für die Aufwendungen, die zur laufenden Instandsetzung gehört hätten, die Erstattung nach dem Pachtvertrag ausgeschlossen. Ebenfalls finde nach dem Pachtvertrag eine Erstattung für die Aufwendungen nicht statt, die vor Abschluss des Pachtvertrages gemacht worden seien; denn diese Aufwendungen seien durch Ermässigung des Pachtzinses abgegolten worden. Der Kläger habe trotz Aufforderung nur erstattungsfähige Aufwendungen an den Aufzügen in Höhe von 4 123,95 DM substantiiert und belegt. Von diesem Betrag seien 3 925,95 DM in der Summe von 100 000 RM enthalten, die das Landgericht nach Umstellung auf 10 000 DM dem Kläger zugesprochen habe. Weitere 198 RM - umgestellt auf 20 DM - seien dem Kläger vom Landgericht besonders zugesprochen worden. Da die Forderungen des Klägers zutreffend im Verhältnis 10 : 1 auf D-Mark umgestellt seien, ständen ihm weitere Beträge nicht zu.

2. Die Ausführungen des Berufungsurteils darüber, welche wertsteigernden Aufwendungen des Klägers nach dem Pachtvertrag für eine Erstattung in Betracht kommen, beruhen auf einer Auslegung des Pachtvertrages, die dem Tatrichter oblag und einen Rechtsirrtum nicht erkennen lässt. Hierzu werden auch von der Revision keine Rügen geltend gemacht. Es ist somit davon auszugehen, dass nach dem Sinn des Pachtvertrages auch unter dem Gesichtspunkt der Bereicherung nicht höhere Beträge vom Kläger verlangt werden können, als er tatsächlich aufgewandt hat. Auch die Ausführungen über die Pflicht

des Klägers zu genauer Substantiierung seiner Aufwendungen sind von Rechtsirrtum unbeeinflusst, überdies von der Revision nicht angefochten. Für die Beurteilung des Revisionsgerichts ist daher Grundlage, dass der Kläger höchstens Erstattung der aufgewandten 4 321,95 DM verlangen kann.

3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird jedoch die vorgenommene Umstellung dieses Erstattungsbetrages im Verhältnis 10 : 1 auf D-Mark der Rechtslage nicht gerecht. Zwar entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass Ersatzansprüche von Mietern und Pächtern für Aufwendungen, die zur Beseitigung von Schäden an dem Miet- (Pacht-) gegenstand vor dem Währungsstichtag gemacht worden sind, grundsätzlich als Geldforderungen im Verhältnis 10 : 1 auf D-Mark umzustellen sind und dass das gleiche für Bereicherungsforderungen aus dem Einbau von Gegenständen zu gelten hat (BGHZ 5, 197; 7, 252; 10, 171). Von dieser Rechtsprechung abzugehen hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auch unter Berücksichtigung der Entscheidung des Grossen Senats für Zivilsachen vom 16. November 1953 zur Umstellung von Enteignungsentschädigungen (BGHZ 11, 156) keine Veranlassung gesehen (Urteil vom 3. März 1954 - VI ZR 255/52). Andererseits ist es durchaus möglich, dass der Mieter oder Pächter für Aufwendungen vor dem Stichtag der Währungsumstellung deshalb einen vollen, von dem Umstellungsgesetz nicht betroffenen Ausgleich erhält, weil von vornherein ein Abwohnen oder eine Anrechnung der Aufwendungen auf den Mietzins vorgesehen war (vgl die Entscheidungen zu den sogen. Aufbauverträgen BGHZ 6, 202; BGH MDR 1953, 473; BGH IM Nr 6 zu § 157 BGB (A); OechBler, NJW 1952, 571). Ferner kann bei einem Bereicherungsausgleich die Rechtslage im Einzelfall durchaus so sein, dass der Bereicherungsanspruch hinsichtlich der vor der Währungsumstellung erbrachten Leistungen erst nach

der Währungsumstellung entsteht und daher nicht unter die Regelung des § 16 des Umstellungsgesetzes fällt (BGHZ 10, 171. [179]).

4. Im vorliegenden Falle sollten nach der Regelung des Pachtvertrages diejenigen Aufwendungen, durch die der Pachtgegenstand in einen benutzungsfähigen Zustand versetzt war oder mit denen wertverbessernde Umbauten oder sonstige bauliche Veränderungen geschaffen waren, nicht in Geld ersetzt werden. Vielmehr war in § 8 Abs 3 des Pachtvertrages bestimmt, dass ein teilweiser Pachtzinsnachlass gemäss den Grundsätzen der Gerechtigkeit und Billigkeit erfolgen solle. Es handelte sich bei der offengebliebenen Festsetzung des künftigen Pachtzinses nur noch darum, die angemessene Quote der Ermässigung näher zu bestimmen. Der Anspruch des Pächters auf angemessene Ermässigung des Pachtzinses nach Massgabe erbrachter Leistungen ist aber keine Geldforderung im Sinne des § 13 Abs 3 des Umstellungsgesetzes. Selbst wenn Aufwendungen des Mieters als ^{ein} Darlehen an den Vermieter bezeichnet sind, das mit dem laufenden Mietzins verrechnet werden soll, hat der erkennende Senat eine Auslegung dahin als naheliegend bezeichnet, es sei eine Mietvorauszahlung gewollt (BGH MDR 1953, 473). Ist wie hier bereits im Pachtvertrag ein "Abwohnen" der Aufwendungen ausdrücklich vereinbart, müssten schon ganz besondere Gründe vorgetragen werden, aus denen entnommen werden könnte, die Abmachung der Parteien sei auf die Entstehung einer Geldforderung des Pächters gerichtet gewesen, die erst durch spätere Aufrechnungserklärungen habe zum Erlöschen kommen können. In seiner Entscheidung vom 10. Februar 1954 - VI ZR 236/52 - = IM Nr 6 zu § 157 (A) hat der entscheidende Senat unter Hinweis auf das Merkblatt Nr 22 des Bundes für Währungsfragen (abgedruckt bei Harmening-Duden, Währungsgesetze S 373) die Auffassung gebilligt, es sei der wirtschaftliche

Sinn solcher Vereinbarungen, dass der Mieter die geleisteten Aufbaukosten abwohnen solle oder dass seine Kosten als Rechnungspositionen zur Ermittlung eines ermässigten Mietzinses dienen sollten.

In Anwendung dieses Grundsatzes wäre auch hier für eine Umstellung gemäss § 16 des Umstellungsgesetzes kein Raum gewesen, wenn der Pächter nach § 8 Abs 3 des Pachtvertrages einen Ausgleich für seine Aufwendungen durch Ermässigung des Pachtzinses gefordert hätte. Nun kann dieser Ausgleich der Aufwendungen nicht mehr zum Zuge kommen, da das Pachtverhältnis aufgelöst ist. Für diesen Fall hat der Pachtvertrag Ausgleich der Werterhöhung nach Bereicherungsgrundsätzen bestimmt. Der Bereicherungsanspruch des Pächters kann aber nach der getroffenen Regelung erst in dem Zeitpunkt entstehen, in dem feststeht, dass der in erster Linie vorgesehene Ausgleich der Aufwendungen durch Ermässigung des Pachtzinses nicht möglich ist, also mit Beendigung des Pachtvertrages. Demgemäss war für die Ermittlung der Bereicherung auch nicht der Zeitpunkt der Leistung entscheidend, sondern der Zeitpunkt, in welchem der Pachtgegenstand vom Kläger an die Beklagte zurückfiel, wovon Landgericht und Berufungsgericht zutreffend ausgehen. Damit ist aber die Auffassung nicht vereinbar, der Bereicherungsanspruch sei von der Regelung des Umstellungsgesetzes betroffen worden. Vielmehr kann nach dem für die Entstehung des Bereicherungsanspruchs massgeblichen Zeitpunkt eine Umstellung nicht in Betracht kommen (vgl für einen ähnlichen Fall die Entscheidung des V. Zivilsenats, BGHZ 10, 171 [180]).

5. Demgemäss muss die Revision Erfolg haben, soweit sie die umstellungsrechtliche Behandlung der Ersatzforderung des Klägers rügt. Die Ermittlung des Betrages der Ersatzforderung war dem Berufungsgericht zu überlassen, das im

einzelnen zu prüfen haben wird, ob sich die Forderung von 4 123,95 DM noch deshalb ermässigt, weil auch ein Teil dieser Aufwendungen vor Abschluss des Pachtvertrages gemacht worden ist (vgl. Bl 11 des landgerichtlichen Urteils). Ferner wird zu prüfen sein, in welcher Höhe der Kläger bereits eine Erstattung erhalten hat und ob die verbleibende Forderung durch die im Berufungsrechtszug erklärte Aufrechnung der Beklagten mit Gegenforderungen betroffen ist. In Höhe des Betrages von 6 607,50 DM minus 4 123,95 DM = 2 483,55 DM konnte die Revision als unbegründet zurückgewiesen werden, weil die Klage insoweit auch bei anderer umstellungsrechtlicher Behandlung nicht begründet ist.

III.

1. Zu den angeblich für die Kegelbahn aufgewandten Kosten hatte bereits das Landgericht ausgeführt, dass sie teils nicht ausreichend substantiiert und unter Beweis gestellt, teils aber schon in der Kostenaufstellung enthalten seien, die den zugebilligten 10 000 DM zugrunde liegen. Das Berufungsgericht hält es nur für möglich, aber nicht für bewiesen, dass der Kläger neue Bahnen eingebaut hat. Nach seiner Ansicht sprechen mehrere Umstände dagegen, dass der Kläger wenigstens in der für eine Erstattung in Betracht kommenden Zeit neue Bahnen angeschafft hat. Soweit der Kläger in seinem Schriftsatz vom 18. November 1952 Beträge für Aufräumungsarbeiten, Holzlieferungen und Löhne in Einzelbeträgen angegeben und zum Teil belegt habe (Beträge von 3 541,07 RM, 2 981,40 RM und 6 000 RM), lägen diese Aufwendungen mit Ausnahme eines Betrages von 22,88 RM sämtlich vor dem Abschluss des Pachtvertrages, seien also gemäss der Regelung des § 4 Ziff 7 des Vertrages durch Verrechnung von 120 000 RM auf den Pachtzins abgegolten. Die hinreichend

belegten Kosten des Klägers für die Kegelbahn seien vom Landgericht bei der Zubilligung der 10 000 DM berücksichtigt worden. Auch der Posten von 22,88 RM sei offenbar in den Kosten für Aufräumarbeiten enthalten, die das Landgericht zugesprochen habe. Daher bestehe kein Anspruch des Klägers mehr.

2. Die Ausführungen des Berufungsurteils ergeben in ihrem Zusammenhang zweifelsfrei, dass es das Berufungsgericht nicht als bewiesen angesehen hat, dass der Kläger weitere Aufwendungen als die bereits vom Landgericht berücksichtigten zur Wertsteigerung der Kegelbahnen gemacht hat, die nach dem Pachtvertrag für eine Erstattung in Betracht kommen können. Es ist nicht ersichtlich, dass das Berufungsgericht bei seinen Erwägungen von einer unrichtigen Auslegung des Vertrages ausgegangen ist oder die Anforderungen an die Behauptungslast des Klägers zu hoch gestellt hat. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass schon deshalb eine genaue Aufstellung und Belegung der Kosten erforderlich war, weil unstreitig eine schriftliche Zustimmung des Verpächters zu den Arbeiten, wie sie § 8 Nr 1 des Pachtvertrages fordert, nicht eingeholt worden ist. Auch liess sich angesichts der Tatsache, dass je nach der sachlichen Art der Aufwendungen und ihrer zeitlichen Erbringung eine unterschiedliche Behandlung eintrat, nur bei genauer Kostenaufstellung eine Abrechnung durchführen. Die Unklarheiten, die dadurch entstanden sind, dass der Kläger die angeblich für die Kegelbahnen aufgewandten Beträge teils gesondert, teils in einer Gesamtabrechnung aufführte, müssen zu seinen Lasten gehen. Von der Revision sind auch Angriffe gegen die Darlegungen des Berufungsurteils über die Errechnung der Ersatzforderung nur insoweit erhoben, als die fehlerhafte Anwendung des Umstellungsgesetzes gerügt und der Auffassung entgegengetreten wird, die Kegelbahnen seien

wesentliche Bestandteile des Gebäudes geworden. Auf die letztere Frage kommt es jedoch nicht an. Auch wenn sie hinsichtlich der Laufbahnen der Kegelbahn mit dem Urteil des IV. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 8. April 1954 - IV ZR 22/54 - (abgedruckt bei LM Nr 2 zu § 93 BGB) im Sinne der Revisionsauffassung entschieden wird, kommt nach der Regelung des § 8 Abs 3 des Pachtvertrages, wie ihn auch der Kläger verstanden hat (Schriftsatz vom 7. Juli 1951 - Band I Bl 100), nur ein Anspruch auf Wertersatz in Betracht. Findet bei dem Bereicherungsanspruch des Klägers auf Wertersatz eine Umstellung im Verhältnis 10 : 1 in D-Mark nicht statt, so bedarf es keiner näheren Untersuchung, ob nicht der Anspruch als Schadensersatzanspruch von der Umstellung ausgenommen sein könnte. Endlich ist darauf hinzuweisen, dass erst bei genauer, hier aber fehlender Substantiierung der Arbeiten des Klägers entschieden werden könnte, inwieweit seine Einbauten zu einer Eigentumsverschiebung im Sinne der §§ 946 ff BGB geführt haben.

3. Aus den gleichen rechtlichen Gründen, die zu II. 4) ausgeführt sind, müssen die wertsteigernden Aufwendungen des Klägers, soweit sie bewiesen sind und nach dem Pachtvertrag für eine Erstattung überhaupt in Betracht kommen, in D-Mark ersetzt werden, ohne dass eine Umstellung im Verhältnis 10 : 1 erfolgt. Mit dem Berufungsgericht ist der Beurteilung des Revisionsgerichts zugrunde zu legen, dass höchstens die vom Kläger in seiner Baukostenaufstellung Band I Bl 14 ff spezifizierten und belegten Kosten für eine Erstattung nach Bereicherungsrecht in Frage kommen. Der Kläger hat im einzelnen gefordert und belegt:

a) Bl 16 dA Nr 37 Beleg 51	189,30 DM
b) Bl 16 dA Nr 38 Beleg 52	362,10 "
c) Bl 18 dA Nr 14 Beleg 78	449,65 "
d) Bl 18 dA Nr 17 Beleg 82	434,40 "
e) Bl 19 dA Rechnung vom 5. Juni 1948 Beleg Nr 102	315,-- "
	1. 750,45 DM

Da nur hinsichtlich dieser Forderung bei einer anderen umstellungsrechtlichen Behandlung ein Erfolg der Klage möglich ist, genügt es, wegen dieses Betrages die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht wird im einzelnen prüfen und entscheiden müssen, ob die Absetzungen, die der Sachverständige Friedrich an einzelnen Posten vorgenommen hat, begründet sind und inwieweit der Kläger bereits eine Befriedigung erhalten hat. Auch hier wird zu erörtern sein, ob die von der Beklagten im Berufungsrechtszug zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen zu einer Tilgung der Forderung des Klägers geführt haben.

IV.

Die Revision des Klägers musste somit Erfolg haben, soweit es sich um folgende Teile seiner Klageforderung handelt:

a) Forderung auf Erstattung von Arbeiten für die Aufzüge	4 123,95
b) Forderung auf Erstattung von Arbeiten für die Kegelbahn	1 750,45 "
	5 874,40 DM

Die Entscheidung über diese Forderungen war dem Berufungsgericht zu übertragen. Dagegen war die Revision wegen der Mehrforderungen als unbegründet zurückzuweisen. Die Zurückweisung umfasst folgende Teile seiner Klageforderung:

a) Erstattungsforderung für die Aufzüge	6 607,50 DM
	./. 4 123,95 "
	2 483,55 DM
b) Erstattungsforderung für die Kegelbahn	12 000,-- DM
	./. 1 750,45 "
	10 249,55 DM

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits einschliesslich der Kosten der Revision war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Klenewefers

Dr. Gelhaar

Dr. K. E. Meyer

Dr. Bode

Dr. Hauf