

036 17
Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

1. Gesetz: BGB § 184 Abs 1; Wohnsiedlungsgesetz § 4

Rechtssatz: Ein Pachtvertrag, der einer behördlichen Genehmigung (Wohnsiedlungsgenehmigung) bedarf, wird mit der Erteilung der Genehmigung rückwirkend wirksam, auch wenn die Genehmigung nach dem Ablauf der Pachtzeit erteilt wird.

2. Gesetz: BGB § 58; KRG Nr 45 Art VI; BrMilRegVO Nr 84 Art III Nr 7 Buchst b

Rechtssatz: In der Britischen Zone bedurfte ein Vertrag, der die Gewinnung von Bodenbestandteilen zum Gegenstand hatte, nicht der Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45.

Aktenzeichen: V ZR 108/54

Urteil des BGH vom 14. März 1956

LG Hamburg
OLG Hamburg

V_ZR_108/54

27

Verkündet
am 14. März 1956
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Dr. Ing. Joachim R. [REDACTED], Ingenieurbauten,
in H. [REDACTED] A. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Geschwister

Elsa H. [REDACTED] geb. L. [REDACTED],

Gertrud M. [REDACTED] geb. L. [REDACTED],

Otto L. [REDACTED],

in ungeteilter Erbengemeinschaft, vertreten durch Otto L. [REDACTED]
in H. [REDACTED] R. [REDACTED] T. [REDACTED],

2. den Willi Franz S. [REDACTED] in H. [REDACTED], [REDACTED]
B. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter der Kläger zu 1 und 2:
Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

wegen Pachtzinsforderung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 14. März 1956 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus,
Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und Dr. Dorschel
für Recht erkannt:

27

- 2 -

Auf die Revision wird das Urteil des
4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg vom 10. Februar 1954 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die Ko-
sten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

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



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Wegen der Schwierigkeiten in der Brennstoffversorgung der Bevölkerung veranlaßte die Stadt H. im Jahre 1945 die Beklagte, sich mit der Gewinnung von Torf zu befassen. Nachdem Probebohrungen auf den Grundstücken der Kläger in Boberg die Brauchbarkeit eines größeren Torfvorkommens ergeben hatten, schlossen die Kläger Anfang 1946 durch Vermittlung des Hausmaklers G. mit der Beklagten gleichlautende Verträge, wonach die Kläger zu 1 Grundstücke in Größe von 23,9039 ha, der Kläger zu 2 eine Grundfläche von 2,9557 ha der Beklagten zur Torfausbeutung zur Verfügung stellten. Die Beklagte verpflichtete sich, als Entgelt einen Anteil von 7,5 v.H. des Trockentorfes an die Grundeigentümer in Natur oder Geld nach deren Wahl zu leisten, wobei angenommen wurde, daß 1 cbm Rohtorf 200 kg Trockentorf ergebe. Maßgebend für die Höhe der Geldforderung sollte der von der Preisbildungsstelle genehmigte Preis sein. Weiter heißt es in den Verträgen:

"Der Unternehmer garantiert den Grundeigentümern gegenüber auf Grund des durch Bohrproben ermittelten Torfvorkommens eine Mindestausbeute von 1,5 m im Mittel an Rohtorf; dagegen verzichten die Grundeigentümer dem Unternehmer gegenüber auf weitere anteilmäßige Entschädigung für diejenigen Mengen Rohtorf, die bei einer Abgrabungstiefe von über 3 m im Mittel gefördert werden.

.....

Die Firma Dr. R. hat alles daranzusetzen, daß die ausgetorften Flächen nach Maßgabe der Anordnungen der Aufsichtsbehörden wieder zugeschüttet werden.

Dieser Vertrag gilt auf die Dauer von 5 Jahren, und zwar vom 1. 4. 46 bis 31. 3. 51 und wird mit der Maßgabe abgeschlossen, daß alle hierfür erforderlichen Genehmigungen erteilt werden."

Die Beklagte begann im Jahre 1946 mit der Ausbeutung des Geländes. Die Kläger erhielten in den Jahren 1946 bis 1948 wiederholt Torfmengen und Geldbeträge. Das Bezirksamt B [REDACTED] hat die Verträge auf Grund des Wohnsiedlungsgesetzes den Klägern zu 1 gegenüber am 31. Juli 1951, dem Kläger zu 2 gegenüber am 29. August 1951 genehmigt. Die Genehmigungsbescheide enthalten im Anschluß an den Vordruck: "Der vorgenannte Vertrag ist nach dem geltenden Preisrecht geprüft und wird nicht beanstandet" den Vermerk: "Diese Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz enthält keine Entscheidung in preisrechtlicher Hinsicht."

Die Kläger tragen vor, die Beklagte habe die garantierte Mindestausbeute weder in Geld noch in Torf völlig geleistet. Die Kläger zu 1 berechnen unter Berücksichtigung der Zahlungen und Naturallieferungen ihre Restforderung auf 116 842,80 DM, während der Kläger zu 2 noch einen Anspruch auf Zahlung von 23 278,80 DM geltend macht. Hiervon begehren die Kläger zu 1 zusammen und der Kläger zu 2 im Wege der Klage je 10 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1951. Außerdem verlangen sie von der Beklagten die Entfernung der auf den Grundstücken noch befindlichen Maschinen und Geräte sowie die Feststellung, daß die Beklagte zum Ersatz des Schadens verpflichtet ist, der den Klägern durch die Nichtabräumung der Grundstücke, die nicht erfüllte Zuschüttung der bearbeiteten Flächen und durch die Zerstörung des Geländes entstanden ist.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie hält die Verträge, weil die Genehmigung nach Ablauf der Vertragsdauer unwirksam sei, für nichtig. Außerdem fehle auch noch jetzt die Preisgenehmigung. Abgesehen hiervon

seien die Verträge auch wegen Wegfalles der Geschäftsgrundlage unwirksam geworden; denn die Parteien seien beim Vertragsabschluß davon ausgegangen, daß der damals bestehende große Torfbedarf noch viele Jahre anhalten werde. Nach der Währungsreform sei die Torfnachfrage schlagartig zurückgegangen. Dies hätten die Parteien nicht vorausgesehen. Ein Festhalten an den Verträgen würde den Ruin der Beklagten bedeuten und stelle deshalb einen Verstoß gegen Treu und Glauben dar.

Das Landgericht hat den Zahlungsanspruch abgewiesen und im übrigen der Klage stattgegeben. Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Durch Teil- und Zwischenurteil hat das Oberlandesgericht den Zahlungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache wegen der Höhe dieses Anspruchs an das Landgericht zurückverwiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie den Klagabweisungsantrag weiterverfolgt. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist zulässig und auch begründet.

I. Die Überlassung der Grundstücke an die Beklagte zum Zwecke der Torfgewinnung stellt sich, wie das Oberlandesgericht in Übereinstimmung mit der Auffassung der Parteien zutreffend annimmt, rechtlich als Pacht dar.

1. Die Verträge bedurften nach § 4 Abs 1 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl I, 659) - Wohnsiedlungsgesetz -

zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. weil das Gelände, das den Gegenstand der Verträge bildet, im Wohnsiedlungsgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg liegt und auch die Verpachtung als eine Vereinbarung anzusehen ist, durch die ein Recht zur Nutzung im Sinne des § 4 Abs 1 des Gesetzes eingeräumt wird (§§ 1, 2 der Ausführungsverordnung zum Wohnsiedlungsgesetz vom 26. November 1938 - Hamb VOBl 257 -). Streitig ist unter den Parteien, welche Bedeutung der Tatsache zukommt, daß die Genehmigung erst nach dem Ablauf der Pachtzeit erteilt wurde, insbesondere ob, wie das Berufungsgericht und die Kläger annehmen, die Genehmigung auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurückwirkt und die Verträge mit der Erteilung der Genehmigung Wirksamkeit erlangt haben oder ob, wie das Landgericht und die Beklagte glauben, eine Genehmigung nach dem Ablauf der Pachtzeit keine rechtliche Wirkung hat.

Die Pachtverträge waren, solange die Wohnsiedlungsgenehmigung noch nicht erteilt oder versagt war, schwebend unwirksam. Vor Erteilung einer zu einem Rechtsgeschäft erforderlichen behördlichen Genehmigung kann zwar keine Partei Erfüllung verlangen. Beide Vertragsteile sind jedoch an den Vertrag gebunden. Wenn auch diese Bindung nur eine vorläufige ist, so kann doch während des Schwebezustandes kein Vertragsteil sich einseitig ohne Grund von dem Vertrag lossagen. Nach § 184 Abs 1 BGB wirkt die Genehmigung auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts zurück, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Diese Vorschrift findet zwar auf behördliche Genehmigungen nicht unmittelbar Anwendung, weil die §§ 182 ff BGB Rechtsgeschäfte im Auge haben, die der Zustimmung eines Dritten bedürfen, deren Wirksamkeit also von einer privatrechtlichen Willenserklärung abhängig ist, wäh-

rend die behördliche Genehmigung einen Verwaltungsakt darstellt. In der Rechtsprechung ist jedoch, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt und auch die Revision einräumt, anerkannt, daß die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften über die Zustimmung auf behördliche Genehmigungen entsprechend anzuwenden sind (so auch Entscheidungen des erkennenden Senats als Senats für Landwirtschaftssachen vom 30. Oktober 1951, V BLw 49/50, MDR 1952, 157 und V BLw 63/50). Daraus folgt, daß die Verträge, soweit es sich um die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz handelt, durch die Erteilung der Genehmigung mit Wirkung vom Vertragsschluß ab Rechtswirksamkeit erlangt haben. Dieser Auffassung steht die Tatsache, daß die Genehmigung erst nach dem Ablauf der Pachtzeit erteilt wurde, nicht entgegen. Für die Annahme, daß etwa die Wirksamkeit der Verträge nach dem Willen der Parteien von einer Genehmigung innerhalb der Pachtzeit abhängig sein sollte, liegen, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausführt, keinerlei Anhaltspunkte vor. Die zeitliche Beschränkung der Pachtverträge hat allerdings zur Folge, daß nach dem Ablauf der Pachtzeit die Beklagte zur Ausbeutung der Grundstücke nicht mehr berechtigt und auch nicht mehr verpflichtet war. Entgegen der Auffassung der Revision wird jedoch durch die Rückwirkung der Genehmigung nicht etwa der Beklagten für die bereits abgelaufene Vertragsdauer nachträglich eine Ausbeutungs- oder Garantiepflcht auferlegt. Die Revision übersieht, daß während der Pachtdauer bis zur Erteilung der Genehmigung ein Schwebezustand bestand, der durch die Erteilung der Genehmigung beseitigt wurde mit der Folge, daß die Pachtverträge nunmehr rückwirkend voll wirksam wurden. Die Auffassung der Beklagten, es sei begrifflich und rechtlich unmöglich, noch etwas zu genehmigen, was überhaupt nicht mehr bestehe, berücksichtigt nicht den Unterschied zwischen dem Ablauf der Pachtzeit und der schwe-

benden Unwirksamkeit der Verträge, die über den Ablauf der Pachtzeit hinaus fortbestand. Abgesehen hiervon ist es grundsätzlich nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde, die Rechtswirksamkeit oder den Bestand des zu genehmigenden Vertrages zu prüfen (vgl. Beschlüsse des erkennenden Senats als Senats für Landwirtschaftssachen vom 22. September 1953, V BLw 53/53, RechtdLandw 1953, 326 und vom 8. November 1955, V BLw 31/55). Im übrigen ist auch kein Grund ersichtlich, weshalb ein genehmigungsbedürftiger Pachtvertrag nach dem Ablauf der Pachtzeit nicht mehr sollte genehmigt werden können.

2. Die Ansicht der Revision, die Pachtverträge hätten auch nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 der Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde bedurft, ist unzutreffend. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses galt noch die Grundstückverkehrsbeurkundung vom 26. Januar 1937 (RGBl I, 35), die für jede Vereinbarung, die den Genuß der Erzeugnisse eines Grundstücks zum Gegenstand hatte, eine Genehmigung vorschrieb (§ 2 Abs 1 Satz 2). Diese Genehmigung brauchte zwar nach § 4 Abs 2 des Wohnsiedlungsgesetzes nicht besonders erteilt zu werden; jedoch mußten die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt sein. Ob die Pachtverträge der Parteien, die den Abbau von Bodenbestandteilen zum Gegenstand hatten, überhaupt einer Genehmigung nach der Grundstückverkehrsbeurkundung bedurften (das Genehmigungsbedürfnis ist z.B. verneint worden für die Einräumung einer Kohlenabbaugerechtigkeit: RG RdRN 1936, 419; BGHZ 6, 35 [42/43]), kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben; denn ein etwaiges Genehmigungserfordernis ist mit der Aufhebung der Grundstückverkehrsbeurkundung durch Art I Abs 2 Buchst b KRG Nr 45 mit Wirkung vom 24. April 1947 fortgefallen. Nach Art VI und IX Abs 2 KRG Nr 45 bedurften

Pachtverträge über land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke der Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde. Diese Vorschrift betraf jedoch nicht alle Pachtverträge über landwirtschaftliche Grundstücke. Nach Art III Abs 7 Buchst b der Verordnung Nr 84 der Britischen Militärregierung ist unter Pacht (Verpachtung) im Sinne des Art VI KRG Nr 45 nur ein Vertrag im Sinne des § 1 Abs 2, 4 und 5 der Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940 (RGBl I, 1065) - RPO - zu verstehen. Den Vorschriften dieser Verordnung unterlagen - abgesehen von Fischerei- und Jagdpachtverträgen - nur Landpachtverträge (§ 1 Abs 1). Landpachtverträge waren Verträge, durch die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet wurden. Ihnen standen alle Vereinbarungen gleich, durch die ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung oder der Genuß landwirtschaftlicher Erzeugnisse eines Grundstücks entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wurde (§ 1 Abs 2). Voraussetzung war danach die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks. Die Bodenabbauverträge, also auch die Verträge der Parteien über die Gewinnung von Torf, sind keine Landpachtverträge (vgl Sauer-Weißer RPO § 1 Erl 44:46; für die entsprechende Vorschrift des § 1 Abs 2 LPG: Lange-Wulff LPG 2. Aufl § 1 Anm 19). Eine Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45, die im übrigen auch für Landpachtverträge seit dem Inkrafttreten des Landpachtgesetzes (1. Juli 1952) nicht mehr vorgeschrieben ist, kam danach für die Verträge der Parteien nicht in Betracht. Die Auffassung von Fischer-Wöhrmann (LPG 2. Aufl § 1 Anm 18), daß alle Verpachtungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und somit auch die Bodenabbauverträge bis zum Inkrafttreten des Landpachtgesetzes der Genehmigungspflicht nach Art VI KRG Nr 45 unterlegen hätten, trifft hiernach nicht zu.

3. Das Fehlen der preisbehördlichen Genehmigung des Pachtzinses ist für die Wirksamkeit der Verträge ohne Bedeutung. Der Pachtzins unterlag allerdings im Zeitpunkt des Abschlusses der Verträge und auch während der Dauer der Pachtzeit den Vorschriften der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I, 955), wonach die Vereinbarung eines Pachtpreises, der die zulässige Höhe überstieg, nichtig war, sofern nicht eine Ausnahmegewilligung nach § 3 der Verordnung erteilt wurde. Nach dem Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr 155/37 vom 6. Oktober 1937 (abgedruckt bei Riecke-v. Manteuffel, Der ländliche Grundstücksverkehr, S 275) galt zwar eine auf Grund des Wohnsiedlungsgesetzes erteilte Genehmigung gleichzeitig auch als Ausnahmegewilligung nach § 3 der Preisstopverordnung für den Fall, daß diese erforderlich sein sollte (vgl auch die entsprechende Regelung gemäß § 1 Abs 2 Satz 2 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 - RGBl I, 471 -). Die den Klägern erteilte Wohnsiedlungsgenehmigung kann jedoch im Hinblick auf den Vermerk, daß die Genehmigung keine Entscheidung in preisrechtlicher Hinsicht enthalte, nicht als Ausnahmegewilligung für einen den zulässigen Stopppreis etwa übersteigenden Pachtzins gelten.

Eine Überschreitung des Stopppreises würde im übrigen nicht die Unwirksamkeit der Verträge zur Folge haben. Das Oberlandesgericht führt dazu aus, es habe sich bei den Verträgen, zumal in jener Notzeit, um Geschäfte des täglichen Lebensbedarfs gehandelt. In diesen Fällen sei im Gegensatz zu den über den Preisstop hinausgehenden Grundstückskaufverträgen nicht der ganze Vertrag, sondern nur die über das zulässige Maß hinausgehende Preisabrede nichtig, und der Vertrag sei wirksam zum zulässigen Preis abgeschlossen

worden. Die Frage, welche Rechtsfolgen die Überschreitung des zulässigen Preises auf die Wirksamkeit eines Vertrages hat, ist schon früher Gegenstand der Rechtsprechung gewesen. Da die Überschreitung des zulässigen Preises einen Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot darstellt, ist das Rechtsgeschäft nach § 134 BGB nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt. Die Rechtsprechung hat in vorsichtiger Abgrenzung eine Ausnahme von der Nichtigkeit in solchen Fällen gemacht, in denen es nach dem Sinn der gesetzlichen Regelung mehr auf die Wahrung eines volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preises als auf die Vernichtung des Geschäftes ankommt. In diesen Fällen soll der Vertrag in der Weise aufrechterhalten bleiben, daß die überhöhte Leistung auf den preisrechtlich zulässigen Betrag herabgesetzt wird. Dieser Grundsatz wurde zunächst auf die in das Gebiet des Warenhandels fallenden Güterumsatzgeschäfte, also die Veräußerung von Waren, die Gegenstand des regelmäßigen Handelsverkehrs sind, angewandt (vgl. BGB RGRK 10. Aufl. § 134 Anm. 1 Abs. 4 und § 535 Anm. III. 3; RGZ 168, 307 [313]; 169, 140 [142]; OGHZ 1, 72 [76]) und weiter ausgedehnt auf Mietverträge über Wohnräume und Geschäftsräume, die zum Vermieten an Geschäftsleute bestimmt sind (BGH JZ 1953, 555). Die Aufrechterhaltung des Geschäftes wurde dagegen abgelehnt bei Grundstücksveräußerungen (RGZ 166, 89; 168, 91 [99]; 172, 1 [4]), beim Verkauf einer Gastwirtschaft (OGHZ 1, 72), bei der Verpachtung eines Eigenjagdbezirks (RGZ 168, 307) und bei der Verpachtung von Lichtspieltheatern (BGH JZ 1953, 555). Der Grundsatz, daß bei einer über den zulässigen Preis hinausgehenden Vereinbarung das Geschäft als zum zulässigen Preis abgeschlossen anzusehen ist, ist auch auf die Pachtverträge der Parteien anzuwenden, die nicht auf eine landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke

gerichtet waren, sondern die gewerbliche Nutzung, und zwar die Gewinnung eines zur damaligen Zeit lebenswichtigen Gegenstandes, zum Inhalt hatten. In einem solchen Fall hat die Aufrechterhaltung des Vertrages zu einem volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preis den Vorrang vor einer Vernichtung des Geschäftes. Die Verträge der Parteien würden deshalb, sofern der vereinbarte Pachtzins den Stopppreis überstieg, nicht etwa nichtig sein; vielmehr wäre der Pachtzins auf die zulässige Höhe herabzusetzen.

II. Die Entscheidung über den Zahlungsanspruch hängt vor allem davon ab, ob und in welchem Umfang eine Verpflichtung der Beklagten zur Ausbeutung der Grundstücke bestand. Die Revision rügt, daß das Oberlandesgericht hierzu keine Ausführungen gemacht habe. Diese Rüge ist begründet.

Bei der Prüfung der Abbauverpflichtung der Beklagten handelt es sich um eine Vertragsauslegung, an die das Revisionsgericht, sofern sie nicht auf einer Gesetzesverletzung beruht, gebunden sein würde. Das Oberlandesgericht hat zur Frage der Abbauverpflichtung keinerlei Feststellungen getroffen. Es geht aber anscheinend davon aus, daß die Beklagte verpflichtet gewesen sei, innerhalb von fünf Jahren das gesamte Pachtgelände in einer Mindesttiefe von 1,5 m abzubauen. Die Beklagte hat allerdings, obwohl die Kläger bereits in der Klageschrift ihren Zahlungsanspruch auf eine Verpflichtung der Beklagten zur Ausbeutung der Grundstücke gestützt und demgemäß ihre Forderung berechnet hatten, in den Tatsacheninstanzen die Übernahme einer Abbauverpflichtung nicht ausdrücklich bestritten. Gleichwohl hätte das Berufungsgericht, wenn es eine solche Verpflichtung bejahte, eine entsprechende Feststellung treffen müssen. Die Annahme

einer auf die gesamten Pachtgrundstücke sich erstreckenden Abbauverpflichtung entbehrt jedenfalls der Begründung. Das angefochtene Urteil läßt infolgedessen nicht erkennen, ob das Oberlandesgericht bei der Auslegung der Verträge die in Betracht kommenden maßgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigt hat. Nach dem Wortlaut der Verträge hatten die Kläger der Beklagten bestimmte Grundflächen zur Austorfung zur Verfügung gestellt. Eine ausdrückliche Verpflichtung der Beklagten zum Abbau des ganzen Geländes ist in den Verträgen nicht enthalten. Es hätte nahe gelegen, daß eine so weitgehende Verpflichtung, wenn sie beabsichtigt gewesen sein sollte, eindeutig vertraglich festgelegt worden wäre. Wenn auch die Kläger in Gestalt des Pachtzinses an der abgebauten Torfmenge unter Zugrundelegung einer Mindestausbeute von 1,5 m Tiefe beteiligt waren, so wird doch zu prüfen sein, ob nicht eine etwaige Verpflichtung der Beklagten zum Abbau des Torfvorkommens sich auf den Rahmen des wirtschaftlich Möglichen beschränkte, so daß die Beklagte nur insoweit zur Austorfung der Grundstücke verpflichtet gewesen wäre, als für sie eine Möglichkeit zur Unterbringung des gewonnenen Torfes gegeben war. Unter Umständen wird auch die Frage der Abbauverpflichtung nicht losgelöst von der Verpflichtung der Beklagten zur Wiederaufschüttung der Grundstücke, sondern im Zusammenhang mit der angeblichen Verpflichtung der Stadt H., das Gelände mit Trümmerschutt wieder aufzufüllen, zu beurteilen sein. Im übrigen wird auch in Betracht zu ziehen sein, daß die Verträge der Parteien trotz Vereinbarung einer Pachtzeit von 5 Jahren in Wirklichkeit nur auf unbestimmte Zeit liefen. Nach §§ 581 Abs 2, 566 BGB bedurften die Pachtverträge der Schriftform (§ 126 BGB). Diese Form ist nicht gewahrt, weil die Beklagte die Vertragsangebote der Kläger in einem besonderen

Schreiben angenommen hat (vgl Palandt BGB 15. Aufl § 126 Anm 3 a und die dort angeführte Rechtsprechung). Die Pachtverträge galten deshalb als für unbestimmte Zeit geschlossen und konnten mit gesetzlicher Frist gekündigt werden (§§ 566, 595 BGB). Es wird deshalb zu prüfen sein, ob die Annahme einer Verpflichtung der Beklagten, das gesamte Pachtgelände innerhalb von 5 Jahren abzubauen, nicht mit der Tatsache im Widerspruch stehen würde, daß eine vertragliche Bindung der Beklagten zunächst nur für die Dauer eines Jahres bestand und bei Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ein Kündigungsrecht zum Schluß eines jeden Pachtjahres gegeben war.

III. Auf den Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage braucht bei dieser Sachlage nicht mehr eingegangen zu werden. Die für die Anwendung der Grundsätze über den Fortfall der Geschäftsgrundlage maßgebende Vorschrift des § 242 BGB gestattet ein Eingreifen in ein bestehendes Vertragsverhältnis nur, wenn eine andere Möglichkeit, den Grundsätzen von Treu und Glauben Geltung zu verschaffen, nicht besteht. Da die Beklagte sich durch eine Kündigung von den vertraglichen Verpflichtungen lösen konnte, ist für eine Heranziehung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage kein Raum (vgl BGH Lind-Möhr Nr 15 zu § 242 (Bb) BGB). Die Tatsache, daß die Beklagte sich der Kündigungsmöglichkeit nicht bewußt gewesen und von einer Vertragsdauer von fünf Jahren ausgegangen ist, ist für die Entscheidung unerheblich. Selbst wenn es sich um auf 5 Jahre wirksam abgeschlossene Verträge handelte, wäre bei einem Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht ein für die Vergangenheit wirkendes Rücktrittsrecht, sondern nur eine für die Zukunft wirksame Kündigung in Frage gekommen (vgl

Urteil des erkennenden Senats vom 15. Juni 1951, V ZR 86/50, NJW 1951, 836). Die Beklagte hätte deshalb, wenn sie glaubte, wegen veränderter Verhältnisse die Verträge zur Auflösung bringen zu können, dies den Klägern gegenüber während der Pachtzeit zum Ausdruck bringen müssen. Hat die Beklagte eine entsprechende Erklärung abgegeben, so würde darin eine Kündigung zu erblicken sein. Die Beklagte hat in den Tatsacheninstanzen lediglich geltend gemacht, daß die Verträge wegen Fehlens der Wohnsiedlungsgenehmigung nichtig und auch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht mehr wirksam gewesen seien. Die Kläger hätten dies gewußt, insbesondere den von der Beklagten vertretenen Standpunkt gekannt, der vor allem darin seinen Ausdruck gefunden habe, daß die Torfausbeute im Spätsommer oder Herbst 1948 eingestellt und seit dieser Zeit im Rahmen der Verträge praktisch nichts mehr geschehen sei. Ob in dem Verhalten der Beklagten eine Kündigung erblickt werden kann, muß der Beurteilung des Berufungsgerichts vorbehalten bleiben.

IV. Zu der Rüge der Revision, die Voraussetzungen für den Erlaß eines Grundurteils seien nicht gegeben gewesen, mag bemerkt werden, daß eine Vorabentscheidung über den Grund des Anspruchs nach § 304 ZPO das Bestehen einer Forderung zur Voraussetzung hat. Es ist allerdings anerkannt, daß für ein Grundurteil über einen Schadensersatzanspruch die Feststellung eines Schadens in bestimmter Höhe nicht erforderlich ist. Vielmehr genügt eine summarische Prüfung, sofern danach eine hohe Wahrscheinlichkeit für die Entstehung eines Schadens gegeben ist, wobei auch die Möglichkeit offen bleiben kann, daß bei einer Beweisaufnahme über den Betrag sich ein Schadensbetrag nicht ergibt (vgl. RGZ

151, 5 87; BGH III ZR 67/50, NJW 1951, 195; Schönke, Zivilprozeßrecht, 6. Aufl § 71 I 4 b; Sydow-Busch, ZPO 22. Aufl § 304 Anm 4). Diese Grundsätze gelten auch, wenn es sich um einen auf einem Vertrag beruhenden Schadensersatzanspruch handelt. Falls in dem erneuten Verfahren ein Grundurteil in Betracht kommen sollte, werden somit Erörterungen darüber erforderlich sein, daß mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Zahlungsanspruch der Kläger gegeben sei.

V. Die Sache mußte deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Senatspräsident Dr. Tasche Dr. Hückinghaus
und Bundesrichter Dr.
Oechsler sind beurlaubt
und dadurch verhindert zu
unterschreiben.

Dr. Hückinghaus Dr. Piepenbrock Dr. Dorschel