

Verkündet am 23. Dezember 1955
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

1. der Stadtgemeinde M[REDACTED]-R[REDACTED], vertreten durch den
Oberstadtdirektor,

Beklagten, Berufungsbeklagten, Anschlußberufungs-
klägerin, Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Ober-
finanzpräsidenten in D[REDACTED],

Nebenintervenientin der Beklagten,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
u. Dr. [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

die Firma Gustav B[REDACTED], Nachf., Maschinenziegeleien, Inhaberin
Frau Gustav B[REDACTED], M[REDACTED]-R[REDACTED]-St[REDACTED], H[REDACTED] Str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin, Anschlußberufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 16. Dezember 1955 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock, Dr. Großmann
und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter Zurückweisung
der Revision im übrigen das Urteil des 5. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 30. April 1954
aufgehoben, soweit die Beklagte zur Räumung der auf dem
Gelände der Ziegelei B[REDACTED] in M[REDACTED]-R[REDACTED], P[REDACTED]-
L[REDACTED]-Str. [REDACTED] errichteten Baracke verurteilt worden
ist. Insoweit wird die Klage abgewiesen

Von den Kosten des Verfahrens in der Revisionsinstanz
hat die Klägerin ein Fünfzehntel, die Beklagte vier-
zehn Fünfzehntel zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Pächterin des Grundstücks P [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED] in M [REDACTED]/R [REDACTED], dessen Eigentümer der Landwirt Heinrich Sto [REDACTED] in M [REDACTED]/R [REDACTED] ist. Auf dem Pachtgrundstück betreibt die Klägerin seit langer Zeit eine Ziegelei. Während des letzten Kriegs ruhte der Ziegeleibetrieb vorübergehend.

Ab 1. August 1942 vermietete die Klägerin der Beklagten durch mündlichen Vertrag bestimmte Teile des Pachtgrundstücks zur Errichtung von Baracken. In der Folgezeit wurden auf dem Grundstück mehrere Holzbaracken errichtet, die jetzt nicht mehr vorhanden sind. Bei der Überlassung des vermieteten Geländes an die Beklagte befand sich darauf ein zum Ziegeleibetrieb der Klägerin gehörender Trockenschuppen der eine Länge von 70 m und eine Breite von 9 m hatte.

Im Laufe des Jahres 1943 wurde dieser Trockenschuppen teilweise abgerissen. An seiner Stelle wurde eine Baracke mit Steinsockel errichtet, deren Wände aus Bimsskelettplatten bestehen. Sie diente zunächst einer Wehrmachtseinheit als Küche und Aufenthaltsraum. Diese Baracke bedeckt zusammen mit dem Hofraum und dem Zugang einen Geländestreifen von 603 qm.

Am 7. Juni 1944 wurden einige auf dem Grundstück P [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED] stehenden Gebäude und rund 800 qm Gelände zu Gunsten einer Dampfwascherei und Färberei A. V. [REDACTED] nach dem Reichsleistungsgesetz beschlagnahmt und dieser Firma zugewiesen.

Am 20. September 1944 ersetzten die Parteien den im Jahr 1942 geschlossenen mündlichen Vertrag durch einen schriftlichen Mietvertrag, der unter anderem folgende Bestimmungen enthält:

- 3 -

§ 1

Die Stadt M. an d. R. mietet von der Ehefrau Gustav B. das im angehefteten Lageplan, der einen Bestandteil dieser Verhandlung bildet, rotumrandete Grundstück nebst aufstehenden Schuppen, im Kataster bezeichnet in Größe von insgesamt 5 1/2 Morgen zum Zwecke der Errichtung von Baracken.

§ 2

Das Mietverhältnis hat am 2. August 1942 begonnen und ist bis Kriegsende beiderseits unkündbar

Nach Kriegsende kann das Mietverhältnis von beiden Teilen mit 3 monatlicher Frist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(Es folgt die Bestimmung des Mietzinses, der ab 1. August 1944 mit 1070 RM bemessen ist).

§ 5

Die aufstehenden Baracken verbleiben im Eigentum der Stadt. Der aufstehende Schuppen wird nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustande zurückgegeben, wie er zur Zeit des Abschlusses des Vertrages übernommen wurde, natürlicher Verschleiß geht zu Lasten der Ehefrau B.

Um des Kriegsende verschwand auch der noch stehen gebliebene Teil des Trockenschuppens; die Einzelheiten hierüber sind nicht geklärt.

Nach dem Zusammenbruch baute die Beklagte die Baracke zu Wohnzwecken um. Sie wies 8 wohnungsuchende Familien in die Räume ein; drei der Rauminhaber gehörten zum Betrieb der Klägerin. Die Miete für die Wohnräume zog die Beklagte zunächst im eigenen Namen ein. Die Barackenbewohner nahmen Teile des Geländes als Kleingartenland in Benutzung.



Die Beklagte kündigte den Mietvertrag vom 20. September 1944 mit Schreiben vom 16. März 1946 zum 30. Juni 1946. Die Klägerin nahm die Kündigung mit Schreiben vom 8. Mai 1946 an und fragte, wie sie entschädigt werden solle, da von der Beklagten ganz andere Verhältnisse geschaffen worden seien. Die Bewohner der Baracke blieben auch weiterhin dort.

In den Jahren 1948 und 1949 wurden zwischen den Parteien wiederholt Schreiben gewechselt, in denen die Beklagte hervorhob, daß die Beseitigung der Baracke bei der ungeheuren Wohnungsnot nicht möglich gewesen sei und in absehbarer Zeit nicht möglich sein werde. Die Klägerin betonte, daß sie den Schuppen unter allen Umständen haben müsse, während die Beklagte erklärte, daß der Trockenschuppen nicht von der Stadt, sondern von Dritten abgebrochen worden sei.

Im September 1950 hat die Klägerin Klage mit dem Antrag erhoben, die Beklagte zu verurteilen,

1. die von ihr auf dem Gelände der Ziegelei B[REDACTED] zu M[REDACTED]/R[REDACTED] P[REDACTED]-L[REDACTED]-Str. [REDACTED] errichtete und benutzte Baracke zu entfernen und der Klägerin das noch genutzte Gelände in einer Größe von 3 1/2 Morgen zurückzugeben.
2. auf dem Gelände der Ziegelei P[REDACTED]-L[REDACTED]-Str. [REDACTED] anstelle des entfernten Trockenschuppens einen Trockenschuppen in einer Länge von 70 m und einer Breite von 9 m und einer Höhe bis zur Traufe von 2,50 m und bis zum First von 6,70 m zu errichten,
hilfsweise:
festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, den vorgenannten Schuppen zu errichten, sobald die jetzt dortstehende Baracke entfernt ist,
3. an die Klägerin 4 547,30 DM nebst Zinsen zu zahlen.

4. der Klägerin allen Schaden zu ersetzen, der durch die Vorenthaltung des Geländes an der Ziegelei P[REDACTED]-L[REDACTED]str. [REDACTED], die Nichtentfernung der Baracke und das Fehlen des Trockenschuppens entsteht, mindestens jedoch 1 000,- DM zu zahlen.

Der Betrag von 4 547,30 DM hat sich aus folgender Berechnung ergeben:

Mietzins vom 1.7.46 bis 30.6.48 $2 \times 1070 = 2140 \text{ RM} = 214,- \text{ DM}$

Mietzins vom 1.7.48 bis 30.6.1950

für $3 \frac{1}{2}$ Morgen $2 \times 350 \text{ DM} = 700,- \text{ DM}$

Schaden durch Fehlen des Trockenschuppens

im Jahre 1949 (Minderproduktion von 800 000 Ziegelsteinen)

8000,- DM

8914,- DM

abzüglich Steuerforderungen der Beklagten

4366,70 DM

4547,30 DM

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Klägerin hat dem Oberfinanzpräsidenten in D[REDACTED], Verwaltungsstelle für Reichs- und Staatsvermögen, mit Schriftsatz vom 12. März 1951 den Streit verkündet. Dieser ist am 24. April 1951 der Beklagten als Nebenintervenient beigetreten und hat beantragt, den Klagantrag zu Ziffer 1 abzuweisen.

Die Oberfinanzdirektion in Düsseldorf hatte mit Wirkung vom Februar 1951 die Verwaltung der Baracke übernommen. Durch den Vorsteher des Finanzamts in M[REDACTED]/R[REDACTED] wurden mit den Barackenbewohnern schriftliche Mietverträge abgeschlossen. In einigen dieser Mietverträge, die am 25. September 1951 abgeschlossen worden waren, ist in § 2 Ziffer 2 gesagt, die Stadt M[REDACTED]/R[REDACTED] habe die Baracke bis 31. Januar 1951 verwaltet und in § 8 Abs 1, es habe bis dahin ein vertragsloses Mietverhältnis zwischen den Mietern und der Stadt M[REDACTED]/R[REDACTED]

bestanden. In anderen Verträgen, die das Datum des 22. Februar 1952 tragen, steht, zwischen dem 1. Februar 1947 und dem 29. Februar 1952 habe ein vertragsloses Mietverhältnis zwischen den Mietern und der Firma B [REDACTED] Nachf. bestanden.

Das Landgericht hat durch Urteil vom 24. April 1952 erkannt:

Es wird festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, auf dem Gelände der Ziegelei der Klägerin in M [REDACTED]/R [REDACTED] an Stelle des entfernten Trockenschuppens einen Trockenschuppen in einer Länge von 70 m, einer Breite von 9 m und einer Höhe bis zur Traufe von 2,05 m und bis zum First von 6,7 m zu errichten, sobald die jetzt dort stehende Baracke entfernt ist. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung, die Beklagte Anschlußberufung eingelegt.

Die Klägerin hat, nachdem sie zunächst ihre Anträge teilweise anders gefaßt hatte, beantragt, die Beklagte zu verurteilen,

1. a) die von ihr auf dem Gelände der Ziegelei B [REDACTED] errichtete Baracke zu räumen,

b) die Baracke nach Räumung zu entfernen, hilfsweise:

festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, die Baracke nach Räumung und nach Erteilung der behördlichen Abbruchsgenehmigung zu entfernen;

2. auf dem Gelände der Ziegelei an einer von der Klägerin zu bezeichnenden Stelle einen Trockenschuppen in einer Länge von 70 m, einer Breite von 9 m und einer Höhe bis zur Traufe von 2,05 m und bis zum First von 6,7 m zu errichten.

3. An die Klägerin 4547,30 DM nebst Zinsen zu zahlen.

4. festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin allen weiteren Schaden zu ersetzen, der durch die Vorenthaltung des Geländes, die Nichtentfernung der Baracke und das Fehlen des Trockenschuppens entsteht.

5. Die Anschlußberufung der Beklagten zurückzuweisen.

Die Beklagte hat beantragt, unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin auf die Anschlußberufung das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage in vollem Umfange abzuweisen.

Die Nebenintervenientin hat beantragt, die Berufung der Klägerin zurückzuweisen, soweit mit ihr die Verurteilung der Beklagten nach dem Klagantrag zu 1 zur Entfernung der Baracke und zur Herausgabe des von der Baracke belegten Teils des Grundstücks erstrebt werde.

Das Oberlandesgericht hat durch Urteil vom 30. April 1954 erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird - unter entsprechender Zurückweisung der Anschlußberufung der Beklagten - das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts in Duisburg vom 24. April 1952 teilweise abgeändert.

1. Die Beklagte wird verurteilt, die im Jahre 1943 auf dem Gelände errichtete Baracke zu räumen.
2. Der Hauptantrag auf Entfernung der Baracke wird abgewiesen.
3. Auf den Hilfsantrag wird festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, die Baracke nach Räumung und nach Erteilung der behördlichen Abbruchsgenehmigung zu entfernen.
4. Die Beklagte wird verurteilt auf dem Gelände an einer von der Klägerin zu bezeichnenden Stelle einen Trockenschuppen in einer Länge zu errichten.

Die Entscheidung über die weiteren Anträge der Klägerin und über die Kosten blieb dem Schlußurteil vorbehalten.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage, soweit sie durch das Teilurteil verurteilt wurde, hilfsweise die Zurückverweisung. Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision. Die Nebenintervenientin hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat erwogen: Durch den Mietvertrag vom 20. September 1944 sei ein privates Mietverhältnis zwischen den Parteien begründet worden. Es seien nicht etwa Rechte und Pflichten für das Deutsche Reich entstanden. Das ergebe sich weder aus der Erklärung der Beklagten noch aus den Umständen. Ob die Anmietung durch die Beklagte im Rahmen einer Auftragsangelegenheit erfolgt sei und sich dadurch eine Verrechnung mit dem Reich ergeben habe, berühre die Klägerin nicht. Ein Wille der Beklagten für das Reich zu handeln, sei nirgends hervorgetreten. Es sei auch kein öffentlich-rechtliches Verhältnis zwischen den Parteien gemäß dem Reichsleistungsgesetz begründet worden. Der Vertrag habe nach seinem Inhalt eindeutig privatrechtlichen Charakter. Er unterscheide sich klar von der Verfügung des Oberbürgermeisters der Beklagten vom 7. Juni 1944, durch die er aufgrund des Reichsleistungsgesetzes zu Gunsten der Firma V. [REDACTED] Gebäude und Gelände bei der Klägerin beschlagnahmt habe. Dieses beschlagnahmte Gelände sei nicht Gegenstand des Rechtsstreits. Es bestünden auch keine Anhaltspunkte, daß von anderer Seite eine Beschlagnahme nach dem Reichsleistungsgesetz vorgenommen worden sei. Eine solche ergebe sich nicht aus der Benutzung durch Wehrmachtseinheiten, denn die Anmietung durch die Beklagte habe gerade den Zweck gehabt, Unterkünfte für Baueinheiten zu schaffen, die für den Wiederaufbau von Häusern der Stadt benötigt worden seien.

Der Mietvertrag sei über den Zusammenbruch hinaus fortgesetzt und auf Kündigung der Beklagten am 30. Juni 1946 beendet worden.

Nach § 556 Abs 1 BGB sei der Mieter verpflichtet, die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Dieser Anspruch werde nicht dadurch berührt, daß der Mieter den Gebrauch einem Dritten überlassen habe. Die Beklagte stelle irgendwelche Verpflichtungen gegenüber der Klägerin in Abrede, sie behaupte, die strittige Baracke sei Reichseigentum, nur die Nebenintervenientin habe vertragliche Beziehungen zu den Bewohnern der Baracke. Das Berufungsgericht meint aber, dadurch würde die Verpflichtung der Beklagten, die Baracke zu räumen, nicht beseitigt. Die Baracke sei jedenfalls im Einverständnis der Beklagten errichtet worden, der Mieter könne sich seiner Verpflichtung nicht dadurch entziehen, daß er die Einwirkung eines Dritten geduldet habe. Ein Vermieter habe auch unter solchen Umständen ein rechtliches Interesse an einem Räumungstitel gegen den Mieter.

Die Beklagte habe aber nicht bewiesen, daß nicht sie, sondern das Reich Eigentümer der Baracke geworden sei. Diese sei nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden. In § 5 des Vertrags vom 30. September 1944 sei auch bestimmt: "Die aufstehenden Baracken verbleiben im Eigentum der Stadt". Durch die Zeugenvernehmung habe die Eigentumsfrage nicht eindeutig geklärt werden können. Es komme aber nicht darauf an, wer die Arbeiten zur Errichtung der Baracke geleistet habe, sondern wem das Material gehört habe. Die Beklagte habe aber die Baracke angeschafft, sie sei daher Eigentümerin geworden. Wenn dazu Kriegsschädenmittel verwendet worden und die Baracke für Zwecke der Wehrmacht errichtet worden sei, möge dies für die Verrechnung der Beklagten mit dem Reich von Bedeutung gewesen sein, es sei aber nicht ein Eigentum des Reichs an den so bezahlten und verwendeten Gegenständen begründet worden. Das Berufungsgericht sei überzeugt,

daß die Beklagte die Eigentümerin sei. Die Behauptungen der Beklagten im Schriftsatz vom 9. Dezember 1953 (Bl 258 GA), enthielten keine Angaben für die Frage des Eigentumserwerbes. Nicht von Bedeutung sei, daß die Beklagte im Laufe des Rechtsstreits zu der Auffassung gelangt sei, das Reich sei Eigentümer, und daß die Nebenintervenientin darauf die Verwaltung der Baracke übernommen habe. Dieser habe es in Zweifel gezogen, daß es sich um Reichseigentum handle. Die im Jahre 1951 - während des Rechtsstreits - vorgenommenen Rechtshandlungen zwischen der Beklagten und der Nebenintervenientin hätten keinen Einfluß auf den Rechtsstreit. Die Aufnahme von einem oder zwei Betriebsangehörigen der Klägerin als Mieter in die Baracke lasse deren Räumungsverlangen nicht als arglistig erscheinen. Der Antrag der Klägerin zu Ziffer 1 a auf Räumung der Baracke sei gerechtfertigt.

Die Revision bittet, die Passivlegitimation der Beklagten hinsichtlich der Baracke nachzuprüfen. Sie rügt, der im Schriftsatz vom 9. Dezember 1953 angebotene Beweis dafür, daß die Baracke von der Wehrmacht aus eigener Entschliessung errichtet worden sei, sei nicht erhoben worden. Die Wehrmacht habe bei ihrem Vorgehen nicht in Ausübung privatrechtlicher Befugnisse, sondern kraft Hoheitsrechts gehandelt.

Sie meint weiter, der Ausbau der Baracke zu Wohnungen sei auf Grund der hoheitsrechtlichen Anordnungen des Oberpräsidenten vom 15. August 1945 erfolgt und habe daher seine Unterlage in der Anordnung der Besatzungsmacht.

Diese Einwendungen sind nicht begründet. Aus den unter Beweis gestellten Behauptungen der Beklagten könnte nur entnommen werden, daß die Baracke von einem Arbeitsbataillon errichtet worden sei. Der von der Beklagten gehörte frühere Führer des Arbeitsbataillons hat aber selbst angegeben, die Städte seien an sich verpflichtet gewesen, den Arbeitsbataillonen Gelände und Unterkunft zur Verfügung zu stellen, und da dieses

Letztere meist nicht geschehen sei, habe sich das Bataillon die Unterkunft in vielen Fällen selbst bauen müssen. Danach hätte die Wehrmacht im Auftrag der Stadt oder als Geschäftsführer ohne Auftrag die Unterkunft erstellt. Auch die Parteien gingen bei Abschluß des Vertrags vom 20. September 1944 davon aus, daß die Baracke im Eigentum der Beklagten stehe. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte Eigentümerin der Baracke geworden sei, läßt danach keinen Rechtsirrtum erkennen.

Wenn die Beklagte dann nach dem Kriege die Baracke zu einem Wohngebäude umgebaut hat, so mag dies durch die Anordnungen des Oberpräsidenten, die auf Weisungen der Besatzungsmacht beruhten, veranlaßt worden sein. Daraus ergibt sich aber nicht, daß die Wohnungen, die so von der Stadt in bereits stehenden und der Stadt gehörenden Gebäuden eingebaut wurden, Eigentum der Bundesrepublik oder des Landes wurden. Die so geschaffenen Wohngebäude blieben vielmehr ebenfalls Eigentum der Stadt.

Die Revision weist ferner darauf hin, daß drei von den acht Mietern der Baracke Betriebsangehörige der Klägerin seien und daß nach den am 22. Februar 1952 abgeschlossenen Mietverträgen die Klägerin selbst bis zum 29. Februar 1952 Vermieterin gewesen sei und den Mietzins dieser Mieter eingezogen habe. Sie meint, nachdem die Klägerin nach dem 30. Juni 1948, also nach Beendigung des Mietverhältnisses, verlangt habe, daß die Wohnungen an ihre Betriebsangehörigen vermietet würden und selbst als Vermieterin aufgetreten sei, habe sie den Besitz der Mietsache erlangt und darüber weiter verfügt. Der Sachverhalt habe daher nicht nur aus dem Gesichtspunkt der Arglist erörtert werden dürfen.

Es ist zuzugeben, daß diese Umstände vom Berufungsgericht nicht gewürdigt worden sind. Aus den am 25. September 1951 und am 22. Februar 1952 zwischen dem Deutschen Reich, vertreten durch den Vorsteher des Finanzamts und den Bewohnern

der Baracke geschlossenen Mietverträgen kann aber nicht mit Sicherheit entnommen werden, wie früher die Mietverhältnisse gestaltet waren, zumal in den Verträgen gesagt ist, es habe ein "vertragsloses Mietverhältnis" bestanden, wobei teilweise die Stadt M■■■■■, teilweise die Firma B■■■■■ Nachf. als Vermieterin bezeichnet wurde. Außerdem wurde nur ein Teil der Wohnungen an Betriebsangehörige der Klägerin vermietet, bei den anderen hat auch der Vorsteher des Finanzamtes angenommen, daß die Beklagte Vermieterin gewesen sei. Es ist auch nichts darüber festgestellt, daß das Deutsche Reich bei diesen nach der Einleitung des gegenwärtigen Rechtsstreits abgeschlossenen Mietverträgen sich mit der Klägerin ins Benehmen gesetzt habe und daß etwa das Deutsche Reich als Vermieter Rechtsnachfolger der Klägerin geworden wäre. Es kann also aus diesen Mietverträgen nicht der Schluß gezogen werden, die Beklagte habe die von Betriebsangehörigen der Klägerin besetzten Wohnungen oder gar die ganze Baracke der Klägerin bereits zurückgegeben.

Darauf kommt es aber nicht an. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagte Eigentümerin der Baracke sei. Die Räumung durch die Beklagte könnte in verschiedener Weise geschehen. Die Beklagte könnte diese Baracke der Klägerin überlassen, damit diese nun als Vermieterin auftreten und den Mietzins von den Bewohnern einziehen kann. Das verlangt die Klägerin offenbar selbst nicht. Soll die Klägerin aber fordern dürfen, daß die Baracke geräumt wird und dann leer stehen bleibt? Sie hat nicht dargetan, daß sie daran ein schutzwürdiges Interesse habe. Die Klägerin hat nur Anspruch auf Beseitigung der Baracke und Herstellung des Zustandes, der vor der Vermietung an die Beklagte bestanden hat. Daraus ergibt sich die Räumung der Baracke, d.h. die Entfernung der Bewohner, die dann die Beklagte zu veranlassen hat, von selbst. Der selbständige, gegen

die Beklagte gerichtete Räumungsanspruch ist daher unbegründet.

2. Es ist daher weiter zu prüfen, ob der Anspruch auf Entfernung der Baracke begründet ist.

a) Dazu führt das Berufungsgericht aus: Der Entfernung der Baracke stehe zur Zeit ein öffentlich-rechtliches Hindernis entgegen. Nach § 22 Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953 (BGBl I, 97), früher § 15 Landeswohnungsgesetzes vom 23. Januar 1950 (GVBl NrhW S 25) dürften Wohnräume ohne Genehmigung der Wohnungsbehörden nicht so verändert werden, daß ihre Brauchbarkeit für Wohnzwecke erheblich beeinträchtigt werde. Diese Genehmigung sei versagt worden und dies müsse zur Abweisung des auf Entfernung gerichteten Klagantrags führen.

Der auf Feststellung gerichtete Hilfsantrag sei aber begründet. Die im Rahmen der Rückgabepflicht bestehende Pflicht zur Entfernung der Baracke könne schon jetzt für den Fall des späterens Ergehens eines Genehmigungsbescheids festgelegt werden.

Wenn ein Eigentum der Beklagten an der Baracke angenommen werde, ergäben sich auch sonst keine Bedenken. Aber auch ein Eigentumsrecht des Reichs würde dem Feststellungsantrag nicht entgegenstehen. Ein Mieter müsse nach Beendigung des Mietverhältnisses auch dafür sorgen, daß fremde Sachen, die während der Mietdauer mit seinem Einverständnis auf das Mietverhältnis gelangt seien, entfernt werden. Mit dem Hinweis, sie dürfe fremdes Eigentum nicht entfernen, könne die Beklagte nicht gehört werden. Die Beklagte könne bei der Haltung der Nebenintervenientin die Baracke erwerben und könne notfalls gegen diesen einen Duldungstitel erwirken.

b) Die Revision greift diese Ausführungen im einzelnen nicht an, sondern zieht aus ihren Einwendungen gegen die

vom Berufungsgericht angenommene Pflicht zur Räumung ohne besondere Begründung die Folgerung, daß auch die Beseitigung der Baracke nicht verlangt werden könne. Die Auffassung des Berufungsgerichts läßt aber einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Welche Folgen sich daraus ergeben, ob etwa die Klägerin von der Beklagten oder dem, der von der Beklagten den Besitz der Baracke übertragen erhalten hat, eine Nutzungsvergütung verlangen kann, kann dahingestellt bleiben, da ein solcher Anspruch nicht Gegenstand des in die Revisionsinstanz gelangten Teils des Rechtsstreits ist.

3. a) Den Anspruch auf Errichtung eines Trockenschuppens hält das Berufungsgericht für gerechtfertigt. Er ergebe sich aus § 5 des Mietvertrags vom 20. September 1944. Dabei sei zu berücksichtigen, daß das Vertragsverhältnis mit dem 1. August 1942 begonnen habe und daß bei der Unterzeichnung des Vertrags am 20. September 1944 bereits der größere Teil des Trockenschuppens abgerissen gewesen sei. Entscheidend sei der Zustand am 1. August 1942. § 5 erwähne zwar die teilweise Entfernung des Trockenschuppens nicht, es müßten aber die bei der Vertragsunterzeichnung vorliegenden Verhältnisse bei der Auslegung berücksichtigt werden, zumal sie zu einer besonderen Vereinbarung über den Trockenschuppen geführt hätten. Die Beklagte, die Kräfte für den Wiederaufbau sich habe verschaffen und für deren Unterbringung habe sorgen müssen, habe es in Kauf genommen, dafür durch eine teilweise Beseitigung des Trockenschuppens größere Möglichkeiten zu schaffen, wobei sie habe annehmen dürfen, sie werde wegen der finanziellen Verpflichtung später vom Reich als dem Kriegsschädenträger entschädigt werden. Die Klägerin habe ein erhebliches Interesse daran gehabt, jedenfalls dann wieder in den Besitz eines Trockenschuppens zu gelangen, wenn das Mietverhältnis beendet sein werde und ihr Fabrikationsbetrieb wieder aufgenommen werden könne.

Der § 5 des Vertrags sei dahin auszulegen, daß die Beklagte der Klägerin garantiert habe, daß diese nach der Beendigung des Mietverhältnisses wieder einen Trockenschuppen erhalte. Wenn später auch der restliche Teil des Schuppens in Verlust geraten sei, so sei dies bei der Vertragsabfassung im nahen Bereich der Möglichkeit gelegen und die Verpflichtung der Beklagten könne dadurch nicht herabgemindert werden. Sie habe damit rechnen müssen, daß dieser Rest des Schuppens von den Einheiten, denen ausländische Arbeiter unterstanden hätten, abgebrochen werden könnte, und habe nicht dargetan, daß sie geeignete Vorkehrungen dagegen getroffen habe. Das Abreißen des Trockenschuppens gehe daher zu Lasten der Beklagten, zumal die Einzelheiten nicht hätten geklärt werden können.

Der Anspruch auf Errichtung des Trockenschuppens sei unmittelbar aus § 5 des Vertrages zu entnehmen, ohne daß die allgemeinen Vorschriften über Schadensersatz hätten herangezogen werden müssen.

Der Anspruch könne auch nicht daran scheitern, daß am Platz des Trockenschuppens jetzt die Baracke stehe, die jedenfalls vorerst nicht abgetragen werden könne. Der Vertrag sei nach Treu und Glauben dahin zu ergänzen, daß die Errichtung an einer von der Klägerin zu bezeichnenden Stelle verlangt werden könne, zumal dies für die Beklagte keine höhere finanzielle Belastung mit sich bringe. Soweit allerdings der neue Trockenschuppen einen höheren Wert habe als der frühere, müsse die Klägerin nach § 5 des Mietvertrags den Mehrwert ausgleichen. Ein hieraus sich ergebender etwaiger Zahlungsanspruch der Beklagten berühre jedoch ihre Pflicht zur Errichtung des Trockenschuppens nicht.

b) Die Revision hat in der mündlichen Verhandlung dagegen in erster Linie geltend gemacht, das Abreißen des Schuppens sei ein Kriegsschaden. Die Klägerin als Eigentümerin des Schuppens könne dafür nur nach den Vorschriften über Ersatz von Kriegssachschäden Ersatz verlangen, habe aber keinen privatrechtlichen Ersatzanspruch gegen die Beklagte.

Dieser Einwand schlägt nicht durch. Ein Kriegssachschaden im Sinne des § 13 des am 1. September 1952 in Kraft getretenen Lastenausgleichsgesetzes ist ein Schaden, der in der Zeit vom 26. August 1939 bis zum 31. Juli 1945 unmittelbar durch Kriegshandlungen entstanden ist. Nach § 13 Abs 3 LAG gilt als Kriegssachschaden auch ein Schaden durch Beschädigung, Zerstörung und Wegnahme von Sachen auf Grund behördlicher Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den kriegerischen Ereignissen getroffen worden sind. Die Maßnahmen müssen aber mit bestimmten kriegerischen Einzelgeschehnissen im Zusammenhang stehen (BGHZ 8, 189 = NJW 1953, 189; Kühne-Wolff, Die Gesetzgebung über den Lastenausgleich Ausgabe A § 13 Anm 11 S 62). Diese Voraussetzung ist nicht gegeben, wenn in einer Stadt, die damals noch nicht im Frontbereich lag. Unterkünfte für Arbeitstruppen geschaffen wurden, die zur Beseitigung von Fliegerschäden eingesetzt wurden, und wenn dabei ein Schuppen, der diesen Baracken im Wege stand, beschädigt oder beseitigt wurde. Auch nach der Kriegssachschädenverordnung vom 30. November 1940 (RGBl I, 1547), die zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Parteien galt, waren die Voraussetzungen nicht gegeben, unter denen die Beseitigung des Schuppens als Kriegssachschaden hätte anerkannt werden können. Es steht somit nichts im Wege, daß zwischen den Parteien schon im voraus privatrechtliche Abmachungen darüber getroffen wurden, wer für die Rückgabe bestimmter Gegenstände, die auf dem vermieteten Gelände stehen, einzustehen hat.

Die Revision macht aber weiter geltend, die Verurteilung zur Herstellung eines neuen Trockenschuppens gehe weit über das hinaus, was nach Ziffer 5 des Mietvertrages die Klägerin fordern könne. Das Berufungsgericht schränke selbst die Verurteilung dahin ein, die Klägerin werde den Mehrwert ausgleichen müssen. Damit sei ein wesentlicher Teil des Prozess-

stoffes übersehen. Die Verpflichtung, den Schuppen nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, wie er zur Zeit des Abschlusses des Vertrages übernommen worden sei, sei schon im Vertrag selbst dahin beschränkt worden, daß natürlicher Verschleiß zu Lasten der Klägerin gehe. Aus den Aussagen der Zeugen ergebe sich, daß der Schuppen sehr alt gewesen sei. Es sei daher für das Ende der Mietzeit ein beachtlicher wirtschaftlicher Wert nicht mehr übrig gewesen. Die Herstellung eines neuen großen Schuppens würde einen Aufwand von etwa 22 000 DM erfordern. Das stehe völlig außer Verhältnis zu dem Wert des alten Schuppens und sei etwas anderes gegenüber der Verpflichtung, den alten Schuppen in einem durch natürlichen Verschleiß entstandenen Zustand zurückzugeben. Da der Schuppen teils von der Wehrmacht abgerissen, teils von selbst zusammengefallen sei, sei die Rückgabe im ursprünglichen Zustand unter Berücksichtigung des natürlichen Verschleißes unmöglich geworden. Soweit die Beklagte die Unmöglichkeit nicht zu vertreten habe, sei sie von der Leistung frei geworden, im übrigen könnte nur Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangt werden. Das Zusammenfallen des Schuppens, wie den Eingriff der Wehrmacht habe die Beklagte nicht zu vertreten. Eine Verpflichtung, einen neuen Schuppen an anderer Stelle zu errichten, könne nicht unmittelbare Vertragspflicht, sondern könnte nur Gegenstand eines Schadensersatzanspruches sein, der durch §§ 249, 251 BGB geregelt und begrenzt sei.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht hat den Anspruch auf Wiederherstellung des Trockenschuppens auf die Vereinbarung der Parteien gestützt. Der Angriff der Revision richtet sich dabei gegen die Auslegung eines Einzelvertrags, die nur in beschränktem Umfang nachgeprüft werden kann. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist durchaus möglich, namentlich nachdem die Vereinbarung

zu einer Zeit getroffen worden ist, als der Schuppen bereits zur Hälfte abgerissen war. Die Verpflichtung zur Herstellung des Schuppens hat also das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum bejaht. Es hat auch keineswegs verkannt, daß der Wert eines neuen Trockenschuppens erheblich höher ist, als der Wert des alten, zumal der natürliche Verschleiß zu Lasten der Klägerin gehen sollte, sondern hat darauf ausdrücklich hingewiesen. Die Revision gibt allerdings den Aufwand für einen neuen Schuppen mit etwa 22 000,- DM offensichtlich zu hoch an; die von ihr angeführten Voranschläge beziehen sich auf vier, allerdings kleinere Schuppen. Trotzdem bleibt es dabei, daß der Aufwand erheblich höher ist als der Wert des alten Schuppens.

Es könnte sich nun fragen, ob die vom Berufungsgericht ausgesprochene Verpflichtung zur Herstellung des neuen Schuppens und die damit sich ergebende Mehrwertausgleichspflicht nicht in so engem Zusammenhang stehen, daß über diese letzte Pflicht sofort hätte entschieden werden müssen, da durch die Ausgleichspflicht die Pflicht zur Herstellung eine besondere Gestaltung bekommen hat. Das ist aber zu verneinen. Diese Ausgleichspflicht kann ohne besonderen Antrag nicht geregelt werden, zumal noch nicht feststeht, wie hoch für die Beklagte die Errichtung eines Schuppens kommt, denn nach dem Vertrag braucht die Beklagte keinen neuwertigen Schuppen zu erstellen, sondern kann irgendeinen älteren Schuppen sich beschaffen oder altes Material aufkaufen und damit einen Schuppen errichten, der für sie wesentlich billiger kommen kann als aus den Voranschlägen für einen neuen Schuppen zu entnehmen ist.

Die Revision der Beklagten ist daher unbegründet, abgesehen von dem Anspruch auf Räumung der Beracke; insoweit ist die Klage abzuweisen. Die Kosten des Revisionsverfahrens waren entsprechend zu verteilen. Dabei wurde ein

Gesamtstreitwert von 20.000 DM und ein Wert des Räumungs-
anspruchs von 1 300 DM zugrundegelegt.

Schuster

Dr. Oechßler

Bundesrichter Dr. Piepenbrock
ist durch Ortsabwesenheit
an der Unterschrift ver-
hindert

Dr. Großmann

Dr. Spieler

Schuster