

2351 068

V ZR 142/54

Verkündet am 12. Juli 1955
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland als Rechtsnächfolgerin des
Deutschen Reiches, vertreten durch die Oberfinanzdirektion
Hannover,

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streitgehilfin der Beklagten: [REDACTED] - L [REDACTED]
Lagerhaus Peter C [REDACTED] KG in M [REDACTED],

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

gegen

die Firma Hugo T [REDACTED], alleiniger Inhaber Christoph
Hugo T [REDACTED] in L [REDACTED] (Westf.), N [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 12. Juli 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. v.
Normann, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Celle vom 15. Juni 1954 wird auf Kosten
der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kaufmann Christoph Hugo T[REDACTED] war persönlich haftender Gesellschafter der Firma Hugo T[REDACTED] KG in L[REDACTED]/Westf., die Kaffee-Ersatzmittel und Teigwaren herstellte. Im Jahre 1949 schied die einzige Kommanditistin aus der Gesellschaft aus. Seitdem betreibt T[REDACTED] das Unternehmen als Einzelkaufmann unter der Firma Hugo T[REDACTED], Inhaber Christoph Hugo T[REDACTED].

Der Landrat L[REDACTED] in B[REDACTED] war nach dem Zusammenbruch zum Treuhänder gemäß MilRegG Nr 52 für die dem Reichsfiskus Heer gehörende Wehrmacht-Verpflegungsanlage Berenbusch (Kreis Bückeburg) bestellt worden. Am 22. September und 1. Oktober 1945 schlossen L[REDACTED] und die Firma Hugo T[REDACTED] KG zwei langjährige Pachtverträge über das Gelände und die Speicheranlagen in Berenbusch ab. In dem ersten Vertrag verpachtete der Treuhänder an die Gesellschaft einen Teil des Geländes mit drei Speichern; dem Vertrag ist ein Lageplan beigelegt, in dem das verpachtete Gelände rot umrandet ist (roter Vertrag). In dem zweiten Vertrage verpachtete der Treuhänder an die Gesellschaft den Rest des Geländes mit vier weiteren Speichern, sowie zwei Rauhfutterscheunen, Garagen, Baracken und Nebengebäuden; das verpachtete Gelände ist in dem Lageplan grün umrandet (grüner Vertrag).

Die Einleitung zu beiden Verträgen lautet:

"Das Werk der Kaffeemittel und Teigwaren herstellenden Firma Hugo T[REDACTED] KG (nachstehend "Pächterin" genannt) ist im Oktober 1944 in Dortmund mit Ausnahme des Maschinenparks vollständig zerstört worden. Auf hoheitliche Anordnung kann das Ausweichwerk in Lübecke nicht anlaufen. Die Firma T[REDACTED] beabsichtigt daher, zur sofortigen Aufnahme ihres für die Ernäh-

- 3 -

... rung der gesamten britischen Zone besonders wichtigen Betriebes die standortmäßig günstig gelegenen Speichieranlagen der ehemaligen Wehrmacht-Verpflegungsanlage Berenbusch käuflich zu erwerben. Da jedoch der Treuhänder dieser Anlagen (nachstehend "Verpächter" genannt) sich zur Zeit außer Stande sieht, eine Eigentumsübertragung vorzunehmen, wird als Ersatz ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen."

Die Vertragsdauer ist in § 4 des roten und § 5 des grünen Vertrages übereinstimmend dahin geregelt:

"Die Dauer dieses Pachtvertrages beträgt 30 Jahre. Sollte der Verpächter alsdann den Pachtvertrag nicht um weitere 30 Jahre verlängern wollen, so zahlt er an die Pächterin eine angemessene Entschädigung, über deren Höhe sich die Parteien einigen wollen. Nach Ablauf der weiteren 30-jährigen Vertragsperiode hat Verpächter wiederum eine von den Parteien zu vereinbarenden Entschädigung zu zahlen, wenn er in eine nochmalige 30-jährige Verlängerung nicht einwilligen will, da die Absicht der Vertragsschließenden auf die Dauer von 90 Jahren geht."

Der grüne Vertrag enthält - abweichend vom roten - ferner die Bestimmung, daß die Pächterin zur Unterverpachtung berechtigt ist. Als monatlicher Pachtzins ist im grünen Vertrag für jeden der vier Speicher 500 RM und für alle übrigen in diesem Vertrag aufgeführten Anlagen zusammen weitere 500 vereinbart.

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](#)

Der rote Vertrag trägt einen Genehmigungsvermerk der britischen Militärregierung; der grüne Vertrag enthält einen solchen Vermerk nicht.

Durch Anordnung der britischen Militärregierung vom 10. Dezember 1945 wurde die Verwaltung des ehemaligen Wehrmachtvermögens den Oberfinanzpräsidenten (Abwicklungsstellen) übertragen. Für die Anlage in Berenbusch war der Oberfinanzpräsident Westfalen in Münster zuständig. Ihm hat der zuständige britische Offizier am 14. Mai 1946 die schriftliche Weisung gegeben, die Verwaltung des bestehenden Pachtvertrages zu übernehmen, und hinzugefügt, daß die Abwicklungsstelle den Vertrag zwar nicht gegenzuzeichnen, aber ihn zu verwalten habe, als ob er wirklich ein Pachtvertrag der Abwicklungsstelle wäre. Darauf hat der Oberfinanzpräsident der Pächterin mit Schreiben vom 24. Juni 1946 unter Bezugnahme auf die beiden Verträge mitgeteilt, daß er die Verwaltung des über das Gesamtobjekt bestehenden Pachtverhältnisses übernommen habe. Unter dem 19. August 1946 hat er der Pächterin Abschrift eines von ihm an den zuständigen englischen Offizier gerichteten Schreibens vom selben Tage übersandt, in dem er zum Ausdruck gebracht hat, daß er die Firma Hugo T. KG als Generalpächterin der Anlage betrachte.- In dem Schreiben vom 24. Juni 1946 und in dem Begleitschreiben vom 19. August 1946 hat er ferner Vereinbarungen bestätigt, die zwischen ihm und der Pächterin über die Instandsetzung und Unterhaltung, sowie über die Tragung der öffentlichen Lasten und Abgaben des Pachtobjektes und schließlich darüber, daß er für Nachteile durch etwaige Eingriffe der Besatzungsmacht keine Haftung übernehme, zu Lasten der Pächterin getroffen worden sind.

Auf Grund des Art 134 des Grundgesetzes ist die beklagte Bundesrepublik Eigentümerin der Anlage (vgl BGHZ 3, 308 [313]).

Die Verwaltung ist am 24. Oktober 1949 auf die Oberfinanzdirektion Hannover übergegangen. Die Klägerin hat zwei der im grünen Vertrag bezeichneten Speicher in den Jahren 1950 (vom 1. November an) bzw. 1951 zu einem monatlichen Mietzins von 1 500 DM an die Firma W[REDACTED]-L[REDACTED] Lagerhaus Peter C[REDACTED] KG in M[REDACTED] vermietet.

Die Klägerin begehrt im Rechtsstreit die Feststellung, daß der grüne Vertrag vom 1. Oktober 1945 für die Beklagte verbindlich sei. Zur Begründung verweist sie darauf, daß die Oberfinanzdirektion Hannover es seit Februar 1950 ablehne, den Vertrag als wirksam anzuerkennen, während alle mit dem Gegenstand des Vertrages vor dem 24. Oktober 1949 befaßten deutschen und britischen Stellen ihn als gültig angesehen hätten. Insbesondere habe das der Oberfinanzpräsident Westfalen getan, wie sein von ihr im einzelnen aufgeführtes unstreitiges Verhalten auch nach dem 19. August 1946 erkennen lasse.

Sie verweist in diesem Zusammenhang u.a. auf das Schreiben des Oberfinanzpräsidenten an die ursprüngliche Pächterin vom 21. November 1946, in der er ihr mitgeteilt hat, er habe einem mit der Angelegenheit befaßten britischen Offizier, der sich eigentlich durch den Inhaber der jetzigen Klägerin habe unterrichten lassen wollen, selbst davon Kenntnis gegeben, wie es zu dem Pachtvertrag über das Berenbuscher Gelände gekommen sei und daß die Vereinbarung eines Pachtverhältnisses für die Dauer von 30 Jahren unter Mitwirkung und mit Genehmigung der Militärregierung getroffen worden sei.

Sodann bemerkt die Klägerin, der Oberfinanzpräsident habe sich mit dem Schreiben vom 9. Dezember 1947 damit einverstanden erklärt, daß in dem das Gelände der Anlage betreffenden Grundbuch ein Vorkaufsrecht zugunsten der ursprünglichen Pächterin eingetragen werde, sobald eine Genehmigung der Militärregierung dazu nicht mehr erforderlich sei und eine ihm, dem Oberfinanzpräsidenten, dann vorgesetzte deutsche Dienststelle nicht widerspreche.

Ferner beruft sich die Klägerin darauf, daß der Oberfinanzpräsident mit Schreiben vom 25. August 1948 die Firma Oskar A. [REDACTED] auf deren Anfrage, ob sie einen der Speicher pachten könne, an die Firma Hugo T. [REDACTED] KG verwiesen hat mit dem Bemerkung, daß diese Generalpächterin der gesamten Anlage mit der Befugnis zur Unterverpachtung sei.

Schließlich betont die Klägerin, daß der Oberfinanzpräsident am 27. Juli 1949 beim Abschluß eines Vertrages zwischen der Bundesbahn und der Klägerin über einen Gleisanschluß in Berenbusch billigend mitgewirkt hat und den Pachtzins immer - wie übrigens zunächst auch die Oberfinanzdirektion Hannover - vorbehaltlos angenommen hat.

Die Beklagte, die um Abweisung der Klage gebeten hat, meint, der streitige Vertrag habe zu seiner Wirksamkeit gemäß dem MRG Nr 52 und der Property-Control-Instruktion Nr 7 vom 28. August 1945, nach der Wehrmachtliegenschaften regelmäßig nur auf die Dauer von 90 Tagen hätten verpachtet und längere Pachtzeiten nur ausnahmsweise hätten ausbedungen werden dürfen, der Genehmigung durch die britische Militärregierung bedurft; er sei aber nicht genehmigt, das mache ihn nichtig.

Sie hat ferner vorgetragen, der Vertrag sei auch deshalb nichtig, weil er gegen die guten Sitten verstoße; denn

der vereinbarte Pachtzins sei mit 2 500 DM monatlich viel zu niedrig vereinbart worden. Angemessen sei ein Betrag von 11 478 RM gewesen. Dieses Mißverhältnis werde noch durch die Höhe des von der Klägerin für zwei der vier Speicher erzielten Unterpachtzinses unterstrichen.

Die Abmachungen über die Dauer des Pachtverhältnisses bedeuteten zudem eine übermäßige Beschränkung der Verpächterseite, die einer völligen Knebelung gleichkomme. Sie (die Beklagte) brauche diesen vom Treuhänder geschlossenen Vertrag nicht gelten zu lassen, weil er "substanzschädigend" wirke. Zu einer so gearteten Bindung sei der Treuhänder nicht befugt gewesen.

Übrigens sei auch die Geschäftsgrundlage des Vertrages weggefallen. Er habe der Firma Hugo T. KG die Herstellung lebenswichtiger Nahrungsmittel ermöglichen sollen. Die Klägerin benutze aber die Gebäude überhaupt nicht.

Dem Vorwurf, der Vertrag verstoße gegen die guten Sitten, ist die Klägerin mit dem Hinweis darauf entgegengetreten, daß die Pachtung für die Pächterseite ein sehr großes Risiko bedeutet habe; um die Anlage überhaupt nutzen zu können, seien erhebliche Investitionen erforderlich gewesen. Für den Bau einer 4 km langen Hochdruckgasleitung, eines Wasserwerkes und einer Transformatorenstation sowie für die unterirdische Verkabelung der gesamten elektrischen Anlage seien etwa 3/4 Millionen RM aufgewendet worden.

Nach Einholung einer Auskunft des Legal Department in Hannover darüber, ob der grüne Vertrag von der Militärregierung genehmigt worden sei, und nach Vernehmung von Zeugen

über die Umstände, unter denen es zu dem grünen Vertrag gekommen ist, hat das Landgericht die von der Klägerin begehrte Feststellung getroffen. Es hat in den Entscheidungsgründen seines Urteils insbesondere ausgeführt, auf die Frage, ob der Treuhänder in Überschreitung seiner Befugnisse einen substanzschädigenden Vertrag abgeschlossen habe, komme es nicht an, weil die Beklagte sich davon nur durch Kündigung lösen könne, aber nicht gekündigt habe.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt und durch Schreiben vom 30. Juni 1953 den Vertrag fristlos gekündigt mit der Begründung, der Inhaber der Klägerin sei durch das seit 25. März 1953 rechtskräftige Urteil des Landgerichts in Bielefeld vom 20. Januar 1951 wegen Wirtschaftsvergehens zu einem Jahr neun Monaten Gefängnis und zu 36 000 DM Geldstrafe verurteilt worden. Im Schreiben vom 14. Oktober 1953 hat sie die Kündigung ferner darauf gestützt, daß der Treuhänder in Überschreitung seiner Befugnisse den Vertrag auf zu lange Dauer abgeschlossen habe.

Durch Versäumnisurteil ist die Berufung zurückgewiesen worden. Die Beklagte hat Einspruch eingelegt und beantragt, unter Aufhebung des Versäumnisurteils in Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abzuweisen.

Sie hat diesen Antrag unter Wiederholung und Ergänzung ihres Vorbringens im ersten Rechtszug ferner insbesondere auf die Kündigung gestützt und dazu erläuternd bemerkt: Wegen der Dauer des Vertragsverhältnisses seien die persönlichen Eigenschaften des Vertragspartners von wesentlicher Bedeutung. Ein langfristiger Vertrag sei nur tragbar, wenn zwischen den Vertragspartnern Vertrauen herrsche. Durch seine Straftaten habe der Inhaber der Klägerin das notwendige Ver-

trauensverhältnis zerstört. In dem Urteil des Landgerichts in Bielefeld sei festgestellt worden, daß er "raff- und habgierig" 840 Zentner Tee, 25 Zentner Kaffee und 480 Zentner Roggen (und zwar in dem Werk der Klägerin in Lübbecke) verheimlicht habe, um diese Sachwerte über die von ihm erwartete Währungsreform hinüberzuretten. Der verheimlichte Teevorrat habe praktisch die gesamte Teemenge in den drei westlichen Besatzungszonen ausgemacht. Der Inhaber der Klägerin habe ohne Not und ohne sachlich zu vertretende Gründe die Belange der Allgemeinheit skrupellos beiseite geschoben. Unter diesen Umständen sei der Beklagten die Fortsetzung des Pachtvertrages nicht zuzumuten.

Die Firma Peter C. KG ist im zweiten Rechtszug der Beklagten als Streithelferin beigetreten, weil sie von ihr einige weitere Gebäude gemietet hat, die Gegenstand des grünen Vertrages sind. Durch Zwischenurteil hat das Berufungsgericht die Firma als Streitgehilfin der Beklagten zugelassen.

Entsprechend dem Antrag der Klägerin hat das Berufungsgericht sein Versäumnisurteil aufrechterhalten.

Dagegen hat die Beklagte Revision eingelegt. Sie beantragt unter Aufhebung des angefochtenen Urteils und des ihr vorangegangenen Versäumnisurteils in Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abzuweisen. Die Klägerin bitet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Streitgehilfin der Beklagten ist in diesem Rechtszug nicht mehr aufgetreten.

Entscheidungsgründe:

A.

Zur Frage der Genehmigungsbedürftigkeit des grünen Vertrages.

I. a) Die Instruktion Nr 7 vom 28. August 1945 ist für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Belang. Aus ihr ergab sich im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts keine besondere, von den Bestimmungen des Militärregierungs-gesetzes Nr 52 unabhängige Genehmigungsbedürftigkeit des grünen Vertrages. Vielmehr war die Instruktion, wie ihr Inhalt ergibt, nur eine innerdienstliche Anordnung der Property-Control. Wurde sie etwa im Einzelfalle von einer mit der Verpachtung von Wehrmachtliegenschaften befaßten britischen Dienststelle nicht beachtet, so mochte deswegen der Verantwortliche zur Rechenschaft gezogen werden können. Die privatrechtliche Wirksamkeit eines Pachtvertrages aber, der unter Überschreitung der durch die Instruktion abgegrenzten Befugnisse abgeschlossen worden war, wurde von solcher Eigenmächtigkeit nicht berührt. Nach außen hin, also insbesondere den deutschen Partnern des Vertrages gegenüber, genügte das MRG Nr 52, um die von der britischen Militärregierung für erforderlich gehaltene Überwachung des Wehrmachtvermögens zu gewährleisten.

b) Nach der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts war an sich der grüne Vertrag gemäß dem MRG Nr 52 genehmigungsbedürftig und war der Vertrag, solange die Genehmigung nicht erteilt war, (aber auch - was im Berufungsrechtszug unstreitig gewesen ist - nicht versagt war,) nicht nichtig, sondern nur schwebend unwirksam (Urteil des erkennenden Senats vom 20. März 1953 - V ZR 143/51 - LM Nr 2, Art II MRG 52 = BB 1953, 5487). Das Berufungsgericht hält es für unerheblich, ob die Genehmigung erteilt worden ist,

weil nach seiner Meinung die Anlage Berenbusch gemäß Art VI Abs 1, VIII der VO Nr 202 der britischen Militärregierung (VOBlBrZ 1949, 500 und 532) von der Militärregierung am 6. September 1949 freigegeben worden, damit das Erfordernis der Genehmigung weggefallen und der Vertrag wirksam geworden ist.

II. a) Die Revision bringt dagegen vor, die Militärregierung habe dem grünen Vertrag - mit der Folge der Nichtigkeit - die Genehmigung versagt, wie sich aus Aktenvermerken des Oberfinanzpräsidenten Westfalen aus dem Jahre 1946 und aus seinem Bericht an die britische Militärregierung vom 16. März 1946 ergebe. Diese schriftlichen Unterlagen würde die Beklagte in der Berufungsinstanz vorgelegt haben, wenn das Oberlandesgericht danach gefragt hätte. Es habe § 139 ZPO verletzt, indem es die Frage unterlassen habe.

Diese Rüge geht schon deshalb fehl, weil es Sache der rechtskundig beratenen Beklagten gewesen wäre, zu der von den Parteien eingehend behandelten Frage, ob die Genehmigung erteilt worden sei oder nicht, von sich aus alles an das Gericht heranzutragen, was irgendwie hätte geeignet erscheinen können, die Richtigkeit ihrer Auffassung zu belegen.

b) Die Revision meint ferner, von der VO Nr 202 sei die Anlage Berenbusch nicht berührt worden, weil sie Vermögen des deutschen Reichs gewesen sei, das der Vernichtung oder Beseitigung zum Zwecke der Entmilitarisierung oder Abrüstung unterlegen habe und weil deshalb die VO gemäß ihrer Art II Abs 1 Buchstabe e auf die Anlage keine Verwendung finde. Die Sperre sei vielmehr erst dadurch weggefallen, daß die genannte Bestimmung durch die VO Nr 217 des Britischen Hohen Kommissars (ABl AHK 1950, 596) mit Wirkung vom 1. September 1950 aufgehoben worden sei. Schon vor diesem Tage habe aber

die Beklagte durch die Oberfinanzdirektion Hannover die Wirksamkeit des grünen Vertrages in Abrede gestellt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Sperre schon am 6. September 1949 oder erst am 1. September 1950 aufgehoben worden ist. Geht man mit der Beklagten davon aus, daß letzteres zutrifft, so bedurfte es vom 1. September 1950 an der Genehmigung nicht mehr, um den Vertrag wirksam zu machen, wie unter c) näher dargelegt werden wird.

c) Die Revision ist schließlich der Ansicht, daß die Aufhebung der Sperre den grünen Vertrag deshalb nicht wirksam gemacht habe, weil er auf Verpächterseite von dem Treuhänder (Landrat L. [REDACTED]) abgeschlossen worden sei.

Es trifft zu, daß das Berufungsgericht diesen Gesichtspunkt übersehen hat, dessen Bedeutung für die Frage nach dem weiteren rechtlichen Schicksal eines von der Militärregierung nicht genehmigten, aber genehmigungsbedürftigen Vertrages der erkennende Senat im Urteil vom 26. März 1954 - V ZR 59/53 - (LM Nr 3 zu Art I MRG 52 = BB 1954, 362) klargestellt hat.

Dennoch berührt dieser Mangel den Bestand des angefochtenen Urteils nicht; denn die Revision erkennt, daß bereits seit dem 10. Dezember 1945 nicht mehr der Landrat L. [REDACTED] als Treuhänder im Sinne des MRG Nr 52 tätig war, sondern zunächst der Oberfinanzpräsident Westfalen und dann die Oberfinanzdirektion Hannover. Die beiden letzteren hatten im Gegensatz zum Treuhänder nicht die Stellung eines Verwalters fremden Vermögens im eigenen Namen kraft Amtes (Urteil des erkennenden Senats vom 26. Februar 1954, BGHZ 12, 380 [386]). Vielmehr handelten sie - wie das Berufungsgericht in anderem Zusammen-

hang zutreffend entwickelt hat und wie in Abschnitt B noch näher erörtert werden wird - stellvertretend für den Vermögensinhaber (Anweisung Nr 23 der Property-Control Branch der Brit.Kontrollkommission vom 10. Dezember 1945, Anordnung über die Errichtung einer Abwicklungsstelle vom selben Tage, vgl auch HannRpfl 1946, 148 unter Nr 4). Das tatsächliche Verhalten des Oberfinanzpräsidenten Westfalen hat das Berufungsgericht dahin gewürdigt, daß er den grünen Vertrag jahrelang bis zum 24. Oktober 1949 gebilligt hat. Demgegenüber kann sich die Beklagte nicht darauf berufen, daß die im Zuge einer Organisationsänderung an dessen Stelle getretene Oberfinanzdirektion Hannover später (und zwar noch vor dem 1. September 1950 einen abweichenden Standpunkt eingenommen hat. Die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, nach der der noch fraglich gewesene Eigentümer der Anlage das billigende Verhalten gelten lassen muß, begegnet vielmehr auch unter dem vom Berufungsgericht außer acht gelassenen Gesichtspunkt keinen Bedenken. Im Ergebnis ist ihm darin beizustimmen, daß der Wirksamkeit des grünen Vertrages das etwaige Fehlen der Genehmigung der britischen Militärregierung spätestens seit dem 1. September 1950 nicht mehr entgegensteht.

B.

Zur Frage des "substanzschädigenden" Charakters des grünen Vertrages.

I. Das Berufungsgericht hat hierzu im wesentlichen folgendes erwogen: Es komme nicht darauf an, ob der grüne Vertrag substanzschädigend sei und ob daher der Treuhänder seine aus Art III Ziff 4 des LRG Nr 52 zu entnehmenden Befugnisse überschritten habe, indem er den Vertrag abgeschlossen habe. Unerörtert könne deshalb auch bleiben, ob und bejahen

denfalls in welcher Weise der geschädigte Eigentümer sich von solchem Vertrag lösen könne. Denn das dürfe er jedenfalls dann nicht, wenn er sich mit dem Bestand des Vertrages einverstanden erkläre. Das aber sei hier der Fall. Die Beklagte habe den grünen Vertrag genehmigt und sei deshalb an ihn gebunden. Die Genehmigung ergebe sich eindeutig aus der Art und Weise, in der der Oberfinanzpräsident Westfalen die vertraglichen Beziehungen zu der Klägerin behandelt hat.

Der Oberfinanzpräsident habe die Weisung der Militärregierung vom 14.5.1946 sowohl auf den roten wie auf den grünen Vertrag bezogen und dementsprechend die Verwaltung der gesamten Anlage Berenbusch als Pachtobjekt übernommen. Das sei klar aus seinem Schreiben vom 24. Juni 1946 an die Firma Hugo T[REDACTED] KG und ferner aus den Aussagen der Zeugen Oberregierungsrat B[REDACTED] und Dr. Sc[REDACTED] zu entnehmen. Freilich könne allein aus der Übernahme der Verwaltung, die ja doch in Ausführung eines Befehls der Militärregierung erfolgt sei, noch nicht darauf geschlossen werden, daß der Oberfinanzpräsident auch den Inhalt insbesondere des grünen Vertrages gebilligt habe. Immerhin hätte er schon damals der Pächterin gegenüber den Inhalt des Vertrages beanstanden können, wenn er mit ihm nicht einverstanden gewesen wäre. Das habe er indessen nicht getan, sondern im Gegenteil den Vertrag als im öffentlichen Interesse liegend und auch den Interessen des Vermögensinhabers entsprechend angesehen, wie die Aussage des Zeugen B[REDACTED] ergebe. Danach hätten die deutschen Dienststellen, denen die Sicherung der Ernährung der Bevölkerung oblag (der Oberfinanzpräsident Westfalen und das Landesernährungsamt) damals ein dringendes Interesse daran gehabt, daß die als leistungsfähig bekannte Firma Hugo T[REDACTED] KG die Nahrungsmittelproduktion so schnell wie möglich in Gang brächte, und diese

Auffassung habe sich auch der Oberfinanzpräsident zu eigen gemacht. Die lange Vertragsdauer habe er für notwendig gehalten, weil nur so die Pächterin die erforderlichen Investitionen habe machen können. Wäre eine kürzere Vertragsdauer vereinbart worden, so würde der Oberfinanzpräsident den Investitionen sogar haben widersprechen müssen, um den Vermögensinhaber nicht der Gefahr auszusetzen, bei Beendigung des Pachtverhältnisses Ansprüchen der Pächterin aus ungerechtfertigter Bereicherung gegenüberzustehen. Alles das zeige, daß der Oberfinanzpräsident bereits bei Übernahme der Verwaltung der Anlage Berenbusch mit dem Inhalt der Pachtverträge einverstanden gewesen sei.

An dieser positiven Einstellung habe der Oberfinanzpräsident bis zur Übergabe der Verwaltung an die Oberfinanzdirektion Hannover (24. Oktober 1949) festgehalten und sie auch ständig zum Ausdruck gebracht. Das ergäben u.a. die Schreiben vom 19. August 1946, vom 21. November 1946 und vom 25. August 1948. Insbesondere das zweite dieser Schreiben sei insofern aufschlußreich, als es ausdrücklich einen vorbehaltlosen Hinweis auf die Pachtzeit von 30 Jahren enthalte. Die positive Einstellung des Oberfinanzpräsidenten gehe auch aus seinem die Einräumung des Vorkaufsrechts betreffenden Schreiben vom 9. Dezember 1947 hervor, daß er am 27. Juli 1949 einem Vertrage zwischen der Bundesbahn und der Klägerin über die Benutzung der Gleisanlagen in Berenbusch zugestimmt habe. Dieser Vertrag sei geschlossen worden, als die Beklagte gemäß Art 134 des am 23. Mai 1949 in kraft getretenen Grundgesetzes bereits Eigentümer der Anlage Berenbusch gewesen sei und auch schon bekannt gewesen sei, daß die Entsperrung des Vermögens bevorstehe. Angesichts der erheblichen Unkosten, die die Klägerin durch den Vertrag mit der Bundesbahn übernommen habe, sei der Schluß ge-

rechtfertigt, daß nach der Erwartung der Beteiligten, darunter auch des Oberfinanzpräsidenten, die Pachtverträge auch nach Entsperrung des Vermögens Bestand haben würden.

Hinzu komme, daß der Oberfinanzpräsident bis zum 24. Oktober 1949 den Pachtzins stets vorbehaltlos entgegengenommen habe und an diesem Tage, also nach der Entsperrung bei der Übergabe der Verwaltung an die Oberfinanzdirektion Hannover erklärt habe, er habe bisher mit der Klägerin gut zusammengearbeitet und empfehle die Fortsetzung dieses guten Verhältnisses. Das Verhalten des Oberfinanzpräsidenten weise daher ausnahmslos daraufhin, daß er den Fortbestand des grünen Vertrages auch in der Zeit nach der Entsperrung für selbstverständlich gehalten habe.

Die so zum Ausdruck gebrachte Billigung müsse die Beklagte gegen sich gelten lassen. Der Oberfinanzpräsident sei Organ des Bundes zwar erst auf Grund des Gesetzes betreffend die Finanzverwaltung vom 6. September 1950 (BGBI S 448) geworden. Gleichwohl müsse sich die Beklagte alle seine früheren Handlungen wie ihre eigenen zurechnen lassen. Solange noch nicht festgestanden habe, wer Eigentümer der Anlage Berenbusch sein würde, habe der Oberfinanzpräsident die Verwaltung für denjenigen geführt, den es angehe, d.h. für denjenigen, der Eigentümer werden würde. Die rechtsgeschäftlichen Handlungen des Verwalters hätten von vornherein für und gegen denjenigen gewirkt, der später Eigentümer geworden sei. Der Oberfinanzpräsident habe unmittelbar stellvertretend für den Vermögensinhaber gehandelt. Als die Beklagte Eigentümer der Anlage Berenbusch geworden sei, habe der Oberfinanzpräsident die Verwaltung mit ihrer Zustimmung weitergeführt. Die Beklagte habe ihn also, schon bevor sie ihn zu ihrem eigenen Organ bestellt habe, als solches behandelt. Seine Erklärung

gen müßten daher in jedem Zeitpunkt als Erklärung der Beklagten selbst gelten. Die Auffassung der Beklagten, der Inhaber eines gesperrten Vermögens könne sich erst nach der Entsperrung entschließen, ob er einen substanzschädigenden Dauervertrag lösen wolle oder nicht, sei nicht richtig. Diese Entschließung sei durch die Vermögenssperre nach dem WRG Nr 52 nicht eingeschränkt. Im übrigen habe die Beklagte auch nach der Entsperrung am 6. September 1949 ihre Zustimmung zu dem Vertrage erteilt, indem der Oberfinanzpräsident auch noch nach diesem Tage die Pachtzinsen vorbehaltlos entgegengenommen habe und indem er am 24. Oktober 1949 seiner Befriedigung über das Zusammenarbeiten mit der Klägerin Ausdruck gegeben habe.

Darauf, ob die Oberfinanzdirektion Hannover später einen anderen Standpunkt eingenommen habe, komme es angesichts der vorhergehenden eindeutigen Billigung des Vertrages durch den Oberfinanzpräsident Westfalen nicht an.

II. Soweit diese Erwägungen die Würdigung der Zeugenaussagen und die Auslegung von Äußerungen des Oberfinanzpräsidenten betreffen, ist das Revisionsgericht daran gebunden. Deshalb geht die auf § 286 ZPO gestützte Rüge der Revision fehl, daß es nur auf seiner ihm von der Militärregierung auferlegten Stellung als Verwalter beruhe, wenn der Oberfinanzpräsident den Vertrag jahrelang durchgeführt habe. Das Berufungsgericht hat ja gerade aus dem Vorbringen der Parteien und dem Ergebnis der Beweisaufnahme zusammenfassend entnommen, daß der Oberfinanzpräsident eine den Vertrag nicht nur notgedrungen hinnehmende, sondern ausgesprochen billigende Haltung eingenommen, also eine positive Einstellung gezeigt hat, zu der er durch die ihm zunächst anbefohlene Verwaltung des Pachtobjektes nicht gezwungen war. Was insbesondere die vorbehal-

lose Entgegennahme der Pachtzinsen, die zugesagte Einräumung eines Vorkaufsrechtes und die Zustimmung zu dem Vertrag mit der Bundesbahn anlangt, so wendet sich die Revision auch insofern erfolglos gegen die mögliche Auslegung, die das Berufungsgericht diesem Verhalten des Oberfinanzpräsidenten hat angedeihen lassen.

Die Revision greift die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts vergeblich an, nach der der Oberfinanzpräsident schon während der Sperre den Vertrag mit Wirkung für die Zeit nach Aufhebung der Sperre hat billigen können. Diese Wirkung ist sogar bereits während der Sperre eingetreten (vgl. auch die Ausführungen in Abschnitt A II c). Durch die Billigung des Vertrages brachte der Oberfinanzpräsident nur zum Ausdruck, daß er den Vertrag ebenso abgeschlossen haben würde wie der Treuhänder, wenn er - was durchaus möglich gewesen wäre - an dessen Stelle am 1. Oktober 1945 vor der Entscheidung gestanden hätte, ob auch der Rest der Anlage Berenbusch zu den damals vereinbarten Bedingungen an die Firma Hugo T. KG verpachtet werden solle. Von dem Umstand, daß die Anlage damals noch zum gesperrten Vermögen des Deutschen Reichs gehörte, wird die Billigung gar nicht berührt.

Die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß und aus welchem Grunde die Beklagte das billigende Gesamtverhalten des Oberfinanzpräsidenten Westfalen gegen sich gelten lassen muß, und zwar insbesondere ohne Rücksicht darauf, daß die Oberfinanzdirektion Hannover später den Vertrag be-
anstandet hat, lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Hiernach ist das Berufungsgericht zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, daß die Beklagte sich von dem grünen Vertrag nicht mehr unter dem Gesichtspunkt lösen kann, daß er möglicher-

weise substanzschädigend sei und deshalb von dem Treuhänder nicht hätte abgeschlossen werden dürfen.

C.

Zur Frage der Sittenwidrigkeit des grünen Vertrages.

I. Das Berufungsgericht hat hierzu im wesentlichen folgendes erwogen: Weder könne die Feststellung getroffen werden, daß der Treuhänder der Pächterin einen außergewöhnlich niedrigen Pachtzins zugebilligt habe noch sei in der langen Vertragsdauer ein Element der Sittenwidrigkeit zu erblicken. Beides müsse nach den Umständen beurteilt werden, die zur Zeit des Abschlusses des Vertrages gegeben gewesen seien. Deshalb komme es nicht darauf an, ob etwa der Vertrag jetzt nicht mehr zu den gleichen Bedingungen geschlossen worden wäre wie am 1. Oktober 1945.

Maßgebend sei vielmehr, wie sich an jenem Tage die Lage für die Beteiligten dargestellt habe, welchen Zweck sie mit dem Abschluß verfolgt und welche Beweggründe sie dafür gehabt hätten, den Vertrag so zu gestalten, wie er vorliege.

Die Tatsache, daß die Klägerin jetzt für die von ihr unterverpachteten Speicher dreimal mehr an Pachtzins erhalte, als sie selbst zu zahlen habe, spreche noch nicht dafür, daß auch im Jahre 1945 ein mindestens dreimal höherer Pachtzins gerechtfertigt gewesen sei. Die gesamte Anlage Berenbusch sei nach dem Zusammenbruch stark devastiert gewesen. Die Gebäude hätten sich in sehr schlechtem Zustand befunden. Das ergebe sich aus der Aussage des Zeugen Landesplaner Gr[] und werde übrigens auch von der Beklagten nicht bestritten. Inzwischen seien die Anlagen in brauchbaren Zustand versetzt

worden. Darüber hinaus habe die gesamte Anlage Einrichtungen erhalten, durch die der Pachtwert der einzelnen Speicher beträchtlich erhöht worden sei (Hochdruckgasleitung, Wasserkwerk, Transformatorenstation, Verkabelung der elektrischen Anlagen). Ob diese Einrichtungen unmittelbar von der Klägerin geschaffen worden seien oder ob andere Firmen sie hergestellt und bezahlt hätten, wie die Beklagte behauptete, sei ohne Belang. Es genüge, daß die Einrichtungen erst nach Abschluß des Pachtvertrages geschaffen worden seien. In jedem Falle bedeuteten sie gegenüber dem Zustand am 1. Oktober 1945 eine beträchtliche Wertsteigerung der Anlage.

Selbst wenn aber der Pachtzins am 1. Oktober 1945 im Verhältnis zum objektiven Wert der Anlage zu niedrig gewesen sein sollte, so würde er doch nicht zu beanstanden sein. Der Vertrag habe nämlich angesichts der schwierigen Verhältnisse im Herbst 1945 ein nicht unbeträchtliches Risiko für die Pächterin bedeutet. Auf der einen Seite habe die Pächterin erst die für ihren Betrieb notwendigen Einrichtungen einbauen lassen müssen. Das habe sie zum Abschluß eines langfristigen Pachtvertrages genötigt, denn ein Abbruch der Einrichtungen schon nach wenigen Jahren würde für sie einen beträchtlichen Verlust bedeutet haben. Es sei ihr daher schlechterdings gar nicht zuzumuten gewesen, den Vertrag nur auf einige wenige Jahre abzuschließen. Auf der anderen Seite hätte sie damals nicht übersehen können, wie lange die Konjunktur für ihren Hauptfabrikationszweig, die Kaffee-Ersatzmittelproduktion, anhalten werde; das sei ein gewichtiges Bedenken, wie die Entwicklung gezeigt habe; denn die Klägerin habe diese Produktion nach der Währungsreform wegen Absatzmangels stilllegen müssen. Die Schwierigkeit, die wirtschaftliche Entwicklung zu übersehen, habe die Pächterin wiederum gezwungen, auf einem möglichst niedrigen Pachtzins zu bestehen. Sie habe einen

Ausgleich suchen müssen zwischen dem Zwang, einen langfristigen Pachtvertrag abzuschließen, und der Gefahr, durch die wirtschaftliche Entwicklung Betriebseinbußen zu erleiden. Dieser Ausgleich habe nach Lage der Sache nur in einer niedrigen Bemessung des Pachtzinses bestehen können. Dazu käme noch, daß die Pächterin jederzeit habe damit rechnen müssen, daß ihr der Besitz an den Gebäuden durch die Besatzungsmacht wieder entzogen werde. Möchte sie dann auch keinen Pachtzins für die betreffenden Gebäude zu zahlen gehabt haben, so würde die Entziehung des Besitzes ihr doch erhebliche Nachteile gebracht haben, weil sie unter Umständen ihre gesamten Einrichtungen wieder hätte entfernen müssen. Zum mindesten würde sie einen erheblichen Produktionsausfall erlitten haben.

Von Bedeutung sei auch, daß der Oberfinanzpräsident Westfalen den Vertrag jahrelang durchgeführt habe, ohne ihn zu beanstanden. Aus der Aussage des bereits erwähnten Zeugen B. ergebe sich, daß der Sachbearbeiter des Oberfinanzpräsidenten über alle Umstände, die zum Abschluß des Vertrages geführt hätten und die für seinen Inhalt von Bedeutung gewesen seien, sehr wohl unterrichtet gewesen sei. Wenn sie - wie bereits erörtert - den Vertrag nicht nur nicht beanstandet, sondern sogar in vollem Umfange gebilligt hätten, so spreche das dafür, daß der Vertrag nach den gegebenen Umständen auch nicht sittenwidrig gewesen sei.

II. a) Die Revision macht dagegen geltend, die Feststellung des Berufungsgerichts, die Anlage Berenbusch sei beim Zusammenbruch stark devastiert gewesen und die Pächterin habe sie in brauchbaren Zustand versetzt, sei zu allgemein gehalten, als daß damit der Einwand der Sittenwidrigkeit hätte abgetan werden dürfen. Die Beklagte habe die Wer

te, die die Klägerin für die Investitionen angegeben habe, bestritten. Das Berufungsgericht hätte dem Vorbringen der Parteien hierzu nachgehen müssen, um sich ein genaues Bild von diesen Werten zu machen. Da es den substanzschädigenden Charakter des Vertrages unterstellt habe, hätte er unter dem Gesichtspunkt der Sittenwidrigkeit nicht als ins Gewicht fallender Faktor zu Gunsten der Klägerin verwendet werden dürfen. - Einige der Investitionen habe übrigens der Unterpächter der Klägerin und nicht etwa die ursprüngliche Pächterin gemacht. Das Berufungsgericht habe § 286 ZPO verletzt, indem es das nicht berücksichtigt habe.

Dieser Angriff ist nicht berechtigt. Zutreffend hebt das Berufungsgericht hervor, daß für die Beurteilung, ob der Vertrag gegen die guten Sitten verstoße, allein auf die Umstände abgestellt werden müsse, die am 1. Oktober 1945 vorgelegen haben. Wenn das Berufungsgericht auf Grund der Beweisaufnahme festgestellt hat, daß die Anlage damals stark devastiert gewesen sei, und daß die später durch die Investitionen erzielte Wertsteigerung der Anlage keinen Maßstab für die Höhe des Pachtzinses im Jahre 1945 mit dem damals für die Pächterin bestehenden großen Risiko, dessen sich auch der Oberfinanzpräsident bewußt gewesen sei, habe abgeben können, so ist das rechtlich nicht zu beanstanden. Deshalb brauchte das Berufungsgericht auch nicht darauf einzugehen, was diese Investitionen gekostet haben und ob die Firma Hugo T. KG oder die Unterpächterin die Mittel dafür aufgebracht hat. Das alles war im Jahre 1945 im einzelnen noch nicht zu übersehen. Es genügte damals, daß erhebliche Investitionen grundsätzlich von allen Beteiligten als notwendig erkannt worden waren.

b) Die Revision bemerkt ferner, daß die neuen Einrichtungen nur auf dem Gelände des roten Vertrages erstellt worden seien. Dieses tatsächliche Vorbringen ist neu und darf deshalb nicht berücksichtigt werden. Im übrigen steht es mindestens zum Teil mit der eigenen Darstellung der Beklagten in Widerspruch, daß die Unterpächterin, die doch nur an zwei Speichern im Bereich des grünen Vertrages interessiert war, auf ihre Kosten investiert habe. Schließlich weist die Klägerin hierzu mit Recht darauf hin, daß die gesamte Anlage als eine Einheit betrachtet werden müsse und auch betrachtet worden sei, und daß Anlagen wie z.B. das Wasserwerk und die Transformatorenstation, die im roten Bereich errichtet worden sein möchten, doch auch dem grünen Bereich zugute gekommen seien.

c) Die Revision rügt sodann, das Berufungsgericht habe nicht gewürdigt, daß die Klägerin sogar nach Ablauf der ersten 30 Jahre für den Fall der Weigerung der Verpächterseite, den Vertrag auf weitere 30 Jahre zu verlängern, auf Grund des Vertrages noch eine angemessene Entschädigung verlangen könne und deshalb ein Risiko für die Pächterin von vornherein nicht bestanden habe.

Diese Erwägung schlägt nicht durch. Denn abgesehen davon, daß dieser Anspruch nach Grundlage und Höhe nur sehr undeutlich umrissen war, war im Jahre 1945 völlig ungeklärt ob auch Eingriffe der Besatzungsmacht, die möglicherweise zur Beseitigung neu erstellter kostspieliger Einrichtungen hätte führen können, eine Verpflichtung der Verpächterseite zur Entschädigung ausgelöst hätte. Die Klägerin weist zutreffend darauf hin, daß bezeichnenderweise der Oberfinanzpräsident mit Schreiben vom 24. Juni 1946 die den Pachtvertrag ergänzende Abmachung bestätigt hat, nach der er für

Nachteile, die sich aus solchen Vorgehen der Besatzungsmacht ergeben sollten, keine Haftung übernehmen.

d) Der von der Revision schließlich hervorgehobene Umstand, daß die Fabrikation von Kaffee-Ersatzmitteln nach der Währungsreform habe stillgelegt werden müssen, ist in diesem Zusammenhang kein Argument für die von ihr behauptete Sittenwidrigkeit des Vertrages, denn das ist ein Umstand, der erst nach Abschluß des Vertrages hervorgetreten ist. Das Berufungsgericht hat ihn im Gegenteil zutreffend dafür verwendet, um zu erhärten, wie hoch das Risiko für die Klägerin im Jahre 1945 gewesen ist.

Es ist daher rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Sittenwidrigkeit des Vertrages verneint hat.

D.

Zur Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

I. Das Berufungsgericht hat hierzu im wesentlichen folgendes erwogen: Zwar habe die Herstellung von Nahrungsmitteln durch die Firma Hugo T. KG anfangs eine besondere Bedeutung im Rahmen der Beziehungen der Vertragsschließenden zueinander gehabt. Ja, diese Herstellung sei sogar nicht nur stillschweigende Voraussetzung für den Abschluß des Vertrages gewesen, sondern darüber hinaus unmittelbar Vertragsinhalt geworden. Der Einleitung beider Verträge sei deutlich zu entnehmen, daß gerade die Notwendigkeit der Herstellung von Nahrungsmitteln Verpächter- und Pächterseite zu dem Vertragsabschluß veranlaßt habe. - Damit sei indessen nicht zum Ausdruck gekommen, daß die Pächterin nach Vorstellung der Vertragsschließenden habe gehalten sein sollen, während des

ganzen Pachtverhältnisses diese Produktion aufrecht zu erhalten. Daran habe die Verpächterseite gar kein Interesse haben können. Vielmehr habe deren Interesse sich von vornherein auf die Zeit beschränkt, in der ihr die Sorge für die Ernährung der Bevölkerung obgelegen habe. Daß die Vertragsschließenden innerhalb von 30 Jahren (seit 1945) eine Besserung der Versorgungslage der Bevölkerung nicht in Erwägung gezogen hätten, sei ausgeschlossen. Das finde seinen Niederschlag in der der Pächterseite in § 3 des grünen Vertrages eingeräumten Befugnis zur Unterverpachtung. Diese Abmachung würde keinen Sinn haben, wenn der Bestand des Vertrages nach den Vorstellungen der Parteien mindestens 30 Jahre lang von der Nahrungsmittelproduktion durch die Klägerin abhängig gewesen sein sollte. Dafür, daß sich die Befugnis der Klägerin auf die Unterverpachtung an sogenannte Zubringerbetriebe beschränken solle, gebe es keinen Anhaltspunkt.

Hiernach hätten sich die Voraussetzungen, unter denen insbesondere der grüne Vertrag geschlossen worden sei, später gar nicht geändert. Die Vertragspartner hätten von vornherein damit gerechnet, daß die Produktion von Nahrungsmitteln durch die Klägerin eines Tages nicht mehr möglich sein werde. Dennoch hätten sie die Verträge auf zunächst 30 Jahre abgeschlossen. Wenn die Klägerin die Produktion eingestellt habe, so werde demnach dadurch der Weiterbestand des Vertrages nicht berührt.

II. Die Revision greift diese Gedankengänge vergeblich an. Sie wendet sich vor allem gegen die Bedeutung, die das Berufungsgericht dem § 3 des grünen Vertrages beimißt. An die Auslegung dieser Vertragsbestimmung durch das Berufungsgericht ist das Revisionsgericht gebunden. Es mag sein, daß die Klägerin nicht sollte unterverpachten dürfen, solange die Verwendung der Anlage als Fabrikationsbetrieb

für Nahrungsmittel vom Standpunkt der Verpächterseite aus notwendig war, um die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Die Revision übersieht indessen, daß die Klägerin erst von Ende 1950 an unterverpachtet hat. Damals aber war die Produktion von Nahrungsmitteln schon nicht mehr Sorge der Verpächterseite.

Deshalb ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Wegfall der Geschäftsgrundlage verneint hat.

E.

Die fristlose Kündigung vom 30. Juni 1953.

I. Nach Auffassung des Berufungsgerichts kann die Beklagte auf die Tatsache, daß der Inhaber der Klägerin in schwerwiegender Weise straffällig geworden ist, die Kündigung nicht stützen. Wenn auch grundsätzlich Dauerschuldverhältnisse aus wichtigem Grunde trotz Fehlens entsprechender Abmachungen gekündigt werden dürften, so könne doch ein Grund, der - wie hier - in der Person des anderen Vertragspartners liege, als wichtig nur dann angesehen werden, wenn das Vertragsverhältnis ein persönliches Zusammenwirken und ein gewisses Vertrauensverhältnis zwischen den Partnern erfordere, dessen Zerstörung die Durchführung des Vertrages gefährde und dem anderen Teil deshalb ein Festhalten am Vertrage unzumutbar mache. Diese Voraussetzungen seien hier nicht gegeben. Es sei nicht ersichtlich, welche Rückwirkungen die Taten und die Bestrafung des Inhabers der Klägerin auf das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien haben könnte. Der Vertrag erfordere weder eine persönliche Zusammenarbeit noch ein besonderes Vertrauensverhältnis. Auch die Durchführung des Vertrages sei nicht gefährdet. Die vertraglichen Verpflichtungen der Klägerin erschöpften sich im wesentlichen in der vertragsgemäßen Erhaltung des Pachtobjektes und in

der Zahlung des Pachtzinses. Diesen Verpflichtungen sei die Klägerin bisher nachgekommen.

II. a) Die Revision meint demgegenüber, das Berufungsgericht habe verkannt, daß auch nach Beseitigung der Zwangswirtschaft die Bundesregierung sich um die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln zu kümmern habe, möge diese Aufgabe auch jetzt nicht mehr so schwer wiegen wie früher. Zudem müsse damit gerechnet werden, daß es im Verlaufe von 30 Jahren wieder zu gebundenen Wirtschaftsformen komme. Daraus und aus der Tatsache, daß der Inhaber der Klägerin als Leiter eines Fabrikationsbetriebes in einer gelenkten Wirtschaft sich als völlig unzuverlässig erwiesen habe, ergebe sich ohne weiteres ein wichtiger Kündigungsgrund. Hinzu komme, daß der Beklagten als Staat nicht zugemutet werden könne, mit einem Rechtsbrecher im Vertragsverhältnis zu bleiben.

Diese Gedankengänge reichen zur Rechtfertigung der fristlosen Kündigung nicht aus. Sie scheitern daran, daß das Vertragsverhältnis zur Zeit der Kündigung schon längst nicht mehr die Grundlage für die - im Interesse der Beklagten liegende - Herstellung von Nahrungsmitteln zu sein brauchte, daß die Klägerin hinsichtlich der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen bisher zu Beanstandungen keine Veranlassung gegeben hat, daß insbesondere deren Inhaber seine Straftat nicht in der Anlage Berenbusch, sondern in dem der Klägerin gehörenden Werk Lübbecke begangen hat und daß die Durchführung des Pachtverhältnisses kein besonderes Vertrauensverhältnis zur Voraussetzung hat. Die Möglichkeit, daß künftig wieder einmal die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung in staatliche Beaufsichtigung genommen werden könnte, ist so wenig greifbar, daß sie nicht in den Kreis der Erwägungen gezogen zu werden braucht. Im übrigen ist kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, daß solchenfalls die Beklagte nach dem Vertrags-

von der Klägerin die Herstellung von Nahrungsmitteln in der gepachteten Anlage beanspruchen könnte. - Schließlich hat die Beklagte als Staat in der Sphäre des Privatrechts ihrem Vertragspartner gegenüber keine bevorzugte Sonderstellung, kraft deren ihr etwa Befugnisse zustünden, die anderen in entsprechender Lage versagt wären.

b) Was übrigens die Kündigung anlangt, soweit sie auf angebliche Überschreitung der Befugnisse des Treuhänders bei Abschluß des grünen Vertrages vom 1. Oktober 1945 gestützt ist und daraus von der Beklagten entsprechend ihrem Vortrag in der Revisionsverhandlung ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag hergeleitet wird, so ist noch zu bemerken, daß sie nach §§ 581 Abs 2, 566 in Verbindung mit § 595 BGB die Beendigung des Pachtverhältnisses frühestens erst zum 30. September 1954 herbeigeführt hätte, also zu einem Zeitpunkt, der nach der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht liegt. -

Ob etwa im Hinblick auf die in §§ 581 Abs 2, 566 BGB enthaltene Bestimmung der grüne Vertrag deshalb als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen zu gelten hat, weil die in den Schreiben des Oberfinanzpräsidenten Westfalen vom 24. Juni und 19. August 1946 bestätigten, zum Teil von der gesetzlichen Regelung (§§ 536, 546 und 547 BGB) abweichenden Vereinbarungen der schriftlichen Form im Sinne des § 126 Abs 2 BGB ermangeln (Palandt BGB 14. Aufl Anm 3 a zu § 126 und die dort angeführte Rechtsprechung des RG), und ob die Beklagte etwa daraus eine Kündigungsbefugnis herleiten kann, bedarf keiner Erörterung, weil auch unter diesem Gesichtspunkt das Pachtverhältnis auf Grund einer Kündigung vom 30. Juni 1953 frühestens erst am 30. September 1954 geendigt haben würde und die Beklagte sich zudem darauf nicht berufen hat.

F.

Die Revision vertritt schließlich die Auffassung, der grüne Vertrag sei deshalb nichtig, weil eine Pachtzeit von mehr als 30 Jahren, die damit doch habe erzielt werden sollen, mit dem Gesetz (§ 134 BGB) nicht in Einklang gebracht werden könne. Ohne daß auf die rechtliche Tragweite des § 5 des grünen Vertrages im einzelnen eingegangen zu werden brauchte, genügt demgegenüber der Hinweis, daß die Vorschrift des § 567 BGB einen ihr etwa widersprechenden Vertrag nicht nichtig macht, sondern seinen Inhalt nur kraft Gesetzes abändert (BGH; Urteil vom 27. September 1951 - I ZR 85/50 in LM Nr 2 zu § 581 BGB = BB 1951, 974). Der Umstand, daß die Vertragsparteien im Jahre 1945 den Pachtvertrag mit ungewöhnlich langer Laufzeit deshalb abgeschlossen haben, weil der Treuhänder damals die Anlage Berenbusch nicht an die Firma Hugo T. KG verkaufen durfte, ist rechtlich ohne Belang.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der sich aus
§ 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Dr. Oechsler

Dr. Großmann

Dr. Spieler