

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

5-2351 023

Gesetz: Einwirkungsgesetz vom 4. September 1950 (BGBl 447)
§ 2 Abs 1; Einwirkungsverordnung vom 28. September
1943 (RGBl I, 546) §§ 1 Abs 1, 7 Abs 1

Rechtssatz: Nach § 2 Abs 1 Einwirkungsgesetzes sind nur die
Vertragsverhältnisse, die nach §§ 1 Abs 1,
7 Abs 1 Einwirkungsverordnung bestehen geblieben
sind, erloschen.

Aktenzeichen: V ZR 16/54

Urteil des BGH vom 8. Juli 1955

LG Duisburg
OLG Düsseldorf

V_ZR 16 '54

Verkündet

am 8. Juli 1955

Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

der Frau Emmy T [REDACTED] geb. H [REDACTED] als Erbin des
Kaufmanns Hans T [REDACTED] in M [REDACTED], U [REDACTED] weg [REDACTED]

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde Mülheim/Ruhr, vertreten durch den Rat
der Stadt,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 8. Juli 1955 unter Mitwirkung der Bundesrichter
Dr. v. Normann, Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und
Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 27. November
1953 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entschei-
dung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die
Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens über-
tragen wird.

Von Rechts wegen

5

- 2 -

Tatbestand:

Durch Pachtvertrag vom 2./6. Juni 1939 verpachtete die Beklagte an den im Laufe des Revisionsverfahrens am 6. April 1954 verstorbenen bisherigen Kläger Hans T. [REDACTED] und seine Ehefrau, die als seine Alleinerbin die jetzige Klägerin ist, die Gaststätte "U. [REDACTED]" in M. [REDACTED] mit Wirtschaft und Gemüsegarten sowie zugehöriger Wohnung. Dem Pächter wurde, soweit sich ein Bedürfnis dazu ergebe, gestattet, auch das angrenzende Waldstück mit einer darauf stehenden Waldschenke für den Wirtschaftsbetrieb zu benutzen. Das Pachtverhältnis sollte vom 1. April 1939 bis 31. März 1949 dauern und, wenn es nicht sechs Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt würde, jeweils um zwei Jahre verlängert werden. Der Pachtzins betrug 5,6 v.H. des Umsatzes, mindestens 3 600 RM jährlich. Am 14. Februar 1940 erhielt der Kläger für das Gebäude und die umliegenden Wald- und Gartenanlagen die Schankerlaubnis. Durch Schriftwechsel vom 17. Dezember 1943 und 1. Januar 1944 wurde der Pachtzins auf 1.800 RM jährlich ermäßigt. Durch einen Luftangriff am 18. Dezember 1944 wurde der westliche Flügel des Wirtschaftsgebäudes völlig vernichtet, der übrige Teil des Gebäudes erheblich beschädigt. Einige Räume im östlichen Gebäudeteil wurden von den während des Krieges in die Gaststätte eingewiesenen Kommandos der deutschen Wehrmacht notdürftig für deren Zwecke wieder hergerichtet und von ihnen benutzt. Mit Schreiben vom 14. Januar 1945 erklärte der Kläger, daß er trotz des Bombenschadens die Gaststätte "fernerhin" bewirtschaften werde. Mit Schreiben vom 22. Januar 1945 antwortete die Beklagte, daß dann das Abkommen vom 17. Dezember 1943 seine Gültigkeit behalte. Nach dem Einrücken der Besatzungstruppen wurde das Gebäude, soweit es noch benutzbar war, von diesen verwendet. Am 17. April 1945 explodierte eine Anzahl in der Nähe liegender Artilleriegranaten, wodurch weitere Gebäudeschäden entstanden, insbesondere bestand für den Giebel

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](#)

des östlichen Flügels seitdem Einsturzgefahr.

Mit Schreiben vom 16. Juni 1945 bat der Kläger, da noch nicht vorauszusehen sei, was mit der U[REDACTED]-Gaststätte geschehe, um Zuweisung einer anderen der Stadt gehörigen Gaststätte, betonte aber dabei, daß er auf die U[REDACTED]-Gaststätte, falls sie, wenn auch nur provisorisch, wieder aufgebaut werde, nicht verzichten wolle.

Am 15. August 1945 schrieb der Kläger an die Beklagte, die U[REDACTED]-Gaststätte sei zwar schwerstens beschädigt und es sei an einen Wiederaufbau in Kürze nicht zu denken; es sei aber erwünscht, in irgendeiner Weise einen Ersatz für dieses Lokal zu schaffen, er bitte daher um Überlassung der der Stadt gehörigen ehemaligen Waldgaststätte Ta[REDACTED]; es sei ihm möglich, mit eigenen Kräften und Mitteln diese zu einer gemütlichen Gaststätte auszubauen.

Mit Schreiben vom 10. September 1945 wies der Kläger die Beklagte darauf hin, daß der Giebel der U[REDACTED]-Gaststätte jeden Augenblick einzustürzen drohe.

Am 9. April 1946 schrieb der Kläger an die Beklagte, es sei, soweit er informiert sei, mit dem baldigen Wiederaufbau der Gaststätte nicht zu rechnen, er bitte aber von einem Abbruch des restlichen Gebäudes abzusehen, der Hauptbau sei noch sehr gut und könne als Kern für einen demnächstigen Wiederaufbau Verwendung finden. Die Beklagte erwiderte darauf mit Schreiben vom 13. April 1946, es sei nicht beabsichtigt, die Gebäulichkeiten der Gaststätte unter Verwendung der noch erhaltenen Bauteile wieder aufzubauen; die Stadt müsse vielmehr die noch verwertbaren Teile der Gebäudereste zur anderweitigen Verwendung für städtische Zwecke in Anspruch nehmen.

der Kläger werde daher gebeten, für anderweitige Unterbringung seines in dem Gaststättengebäude befindlichen Eigentums zu sorgen.

Die Beklagte hat später den größten Teil des noch stehengebliebenen Gebäudes abtragen lassen, außerdem im Sommer 1947 auch das unzerstörte mitverpachtete Gartenhaus, die "Wa-
[REDACTED]".

Der Kläger hat später in einer schon von der deutschen Wehrmacht auf dem Grundstück errichteten Baracke den Wirtschaftsbetrieb wieder aufgenommen.

Im September 1948 hat der Kläger Klage erhoben und, nachdem er zunächst andere Ansprüche geltend gemacht hatte, den Antrag gestellt:

festzustellen, daß das Pachtverhältnis zwischen den Parteien über die U-[REDACTED]-Gaststätte noch besteht.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt und beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils seiner Klage stattzugeben, hilfsweise ihm eine angemessene Entschädigung für seine Aufwendungen gemäß § 3 des Gesetzes vom 4. September 1950 (BGBl 447) zuzubilligen. Er hat diese Aufwendungen für den Ausbau der erwähnten Baracke auf mindestens 10 000 DM beziffert.

Das Oberlandesgericht hat durch Urteil vom 26. Januar 1951 die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Durch Urteil vom 27. Mai 1952 hat der erkennende Senat das Berufungsurteil vom 26. Januar 1951 aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Dieses hat nach Beweisaufnahme erneut die Berufung des Klägers zurückgewiesen und den Hilfsantrag abgewiesen.

Nach dem Tod des bisherigen Klägers hat seine Ehefrau als alleinige Erbin den Rechtsstreit aufgenommen. Mit der Revision verfolgt sie den ursprünglichen Klagantrag weiter. die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Das Pachtverhältnis sei auf Grund des § 2 Abs 1 des Einwirkungsgesetzes vom 4. September 1950 (BGBl 447) erloschen. Eine Auflösung des Pachtverhältnisses auf Grund der Einwirkungsverordnung vom 28. September 1943 (RGBl I, 546) sei allerdings nicht eingetreten. Es sei von dem Zustand nach dem Luftangriff vom 18. Dezember 1944 und vor dem Explosionsschaden vom 17. April 1945 auszugehen. Die Anwendung der Einwirkungsverordnung könnte nur dann in Frage kommen, wenn am 17. April 1945 eine weitere erhebliche Beschädigung des Restgebäudes eingetreten wäre und dadurch auch die restlichen Pachträume unbenutzbar geworden wären. Das sei nicht der Fall. Der Vorfall vom 17. April 1945 habe hiernach das Pachtverhältnis nicht berührt,

Die Revision meint; daraus müsse die Folgerung gezogen werden, daß das Pachtverhältnis nicht erloschen sei. Diese Auffassung habe der erkennende Senat bereits in seinem früheren Urteil festgelegt und das Berufungsgericht sei gemäß § 565 Abs 2 ZPO daran gebunden. Dieses Ergebnis könne das

Berufungsgericht auch nicht mehr auf Grund des Einwirkungsgesetzes in Frage stellen, denn dem erkennenden Senat habe das Einwirkungsgesetz bereits vorgelegen und er habe es behandelt. Es sei also keine neue Rechtslage im Verhältnis zum ersten Revisionsurteil eingetreten.

Die Revision versteht hier das frühere Urteil des erkennenden Senats nicht richtig. Für den Fall, daß durch die Explosion vom April 1945 eine weitere Beschädigung des Restgebäudes nicht eingetreten ist, hat der Senat in seinem früheren Urteil nur zum Ausdruck gebracht, daß dann unmittelbar durch die Folgen der Explosion vom April 1945 das Vertragsverhältnis nicht aufgelöst worden ist. Davon geht auch das Berufungsgericht aus, nachdem es im weiteren Verfahren tatsächlich festgestellt hat, daß die Explosion vom April 1945 keinen die Benutzung des Hauptgebäudes ausschließenden Schaden angerichtet hatte. Bezüglich der weiteren rechtlichen Beurteilung der Sachlage war das Berufungsgericht völlig frei (vgl. BGH in NJW 1951, 524 = L-M ZPO § 565 Abs 2 17; BGHZ 3. 321 324 ff). Der erkennende Senat hatte auch keineswegs die Absicht - was auch nicht möglich gewesen wäre -, das Berufungsgericht hinsichtlich der Prüfung der Anwendung des § 2 Abs 1 des Einwirkungsgesetzes (EinwG) zu binden. Auf S 16 des früheren Urteils des Senats ist ausdrücklich gesagt, wenn das Pachtverhältnis über den 17. April 1945 hinaus weiterbestanden habe, so bedürfe es neuer Prüfung, ob der Pachtvertrag durch § 2 Abs 1 EinwG aufgelöst worden sei.

2. Die Revision geht dann vorsorglich auf die weiteren Erwägungen des Berufungsurteils ein.

a) Dieses hat ausgeführt: Die Vereinbarung der Parteien vom Januar 1945 habe einen Wirtschaftsbetrieb von der Baracke aus nicht mitumfaßt, da der Kläger die Baracke frühestens

vom 1. Mai 1945 an in Benutzung genommen und seitdem dafür eine Nutzungsentschädigung gezahlt habe. Der Erwerb zu Eigentum durch den Kläger müsse also nach dem 1. Mai 1945 erfolgt sein. Erst im Juli 1947 habe der Kläger angefangen, die Baracke einzurichten.

Es scheide auch die Möglichkeit aus, daß die Bewirtschaftung von der Baracke aus ein Notbehelf für die Zeit gewesen sei, in der die Besatzung das Restgebäude noch mit Beschlag belegt habe, denn während dieser Beschlagnahme, die formell bis zum 16. September 1947 gedauert habe, habe eine Bewirtschaftung von der Baracke aus überhaupt nicht stattgefunden. Ein Wirtschaftsbetrieb sei in der Baracke erst am 20. Juni 1948 eröffnet worden.

Der Gartenpavillon, d.h. die "Wa[REDACTED]", sei nie zum Wirtschaftsbetrieb verwendet worden, sondern habe stets nur als Abstellraum gedient. Unter den Verhältnissen zur Zeit der Vereinbarung vom 22. Januar 1945 habe eine Wirtschaftsführung vom Gartenpavillon aus nicht dem Vertragswillen der Parteien oder den Absichten des Pächters entsprochen. Das ergebe sich eindeutig aus den Schreiben des früheren Klägers vom 16. Juni, 15. August 1945 und 9. April 1946.

Der Kläger könne sich auch nicht darauf berufen, die Garten- und Waldgaststätte als solche habe innerhalb des Pachtverhältnisses eine selbständige Bedeutung gehabt und der Pachtvertrag sei deshalb trotz der Zerstörung der Gebäulichkeiten nicht aufgelöst worden. Gegenüber der Hauptpachtung könne die Waldgaststätte nur als unbedeutendes Anhängsel angesehen werden, dem eine selbständige Bedeutung nach Wortlaut und Sinn des Pachtvertrages nicht zugekommen sei. Daran habe sich auch durch die Vereinbarung vom Januar 1945 nichts Wesentliches geändert. Diese Vereinbarung habe den

Pachtvertrag lediglich den veränderten Umständen angepaßt, aber den wesentlichen Inhalt nicht geändert. Auch damals sei das beschädigte Hauptwirtschaftsgebäude der Kern des Pachtvertrages gewesen; das mitverpachtete unbebaute Gelände, selbst mit der darauf stehenden Waldschenke, habe nur eine untergeordnete Bedeutung gehabt. Das ergebe sich insbesondere daraus, daß die Waldschenke bis zur Eröffnung des Barackenbetriebs im Juni 1948 überhaupt nicht zur Wirtschaftsführung herangezogen worden sei.

Ein eigener Gaststättenbetrieb in der "Wa[REDACTED]" habe sonach bis 1948 nicht bestanden, und der Pachtung des "unbebauten Grundstücksteils" sei nie eine der Pachtung des mit der eigentlichen Gaststätte bebauten Teils gleichwertige Bedeutung zugekommen.

Die Revision greift die Auslegung der Vereinbarung vom Januar 1945 durch das Berufungsgericht, daß sie den Wirtschaftsbetrieb von der Baracke aus nicht mitumfaßt habe, an, sie rügt, daß das Berufungsgericht über die Verwendungsmöglichkeit der Baracke und des Gartenpavillons getrennte Untersuchungen angestellt habe, daß es entgegen den Ausführungen des früheren Revisionsurteils wieder auf die Schreiben vom 16. Juni, 15. August 1945 und 9. April 1946 - im Revisionsurteil war nicht von diesen Schreiben, sondern von dem vom 10. September 1945 die Rede - zu seiner Beweisführung herangezogen habe. Die Revision wendet sich auch gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Frage der selbständigen Bedeutung der Garten- und Waldgaststätte innerhalb des Pachtverhältnisses. Sie mißbilligt die Auffassung, die Vereinbarung vom 22. Januar 1945 sei lediglich eine Anpassung an die veränderten Umstände, ohne daß an dem wesentlichen Teil des Pachtvertrags vom 2./6. Juni 1939 etwas geändert worden sei.

Der Revision kann nicht gefolgt werden, soweit sie eine Bindung des Berufungsgerichts an die Ausführungen des früheren Revisionsurteils annimmt. Es ist ihr aber dahin beizustimmen, daß es auf diese Ausführungen des Berufungsurteils nicht ankommt. Dieses stellt mit Recht fest, daß von dem Zustand zur Zeit des Vertrages vom 14./22. Januar 1945 auszugehen ist. Es stellt weiter tatsächlich fest, daß die Explosion vom 17. April 1945 einen weiteren erheblichen Schaden nicht herbeigeführt und die bis dahin benutzbar gebliebenen Pächträume in dem Hauptgebäude, der eigentlichen U[REDACTED]-Gaststätte, nicht unbenutzbar gemacht hat. Damit steht aber, wie schon im früheren Revisionsurteil ausgesprochen wurde, fest, daß der Pachtvertrag durch die Explosion nicht aufgehoben wurde. Daher waren die Ausführungen des Berufungsurteils unnötig, die Vereinbarung vom Januar 1945 habe den Wirtschaftsbetrieb von der Baracke aus nicht umfaßt, er sei nicht nur ein Notbehelf für die Zeit der Beschlagnahme der U[REDACTED]-Gaststätte durch die Wehrmacht und die Besatzungsmacht gewesen und die Wa[REDACTED] habe immer nur als Abstellraum gedient. Es brauchte auch auf die Frage nicht einzugehen, ob etwa der Wirtschaftsbetrieb lediglich von der Baracke oder der Wa[REDACTED] aus noch im Rahmen des Pachtvertrags lag. Diese Fragen wurden auch im früheren Revisionsurteil nur für den Fall aufgeworfen, daß das Hauptgebäude durch die Explosion vom 17. April 1945 so zerstört wurde, daß es durch sie für die fernere Benutzung unbrauchbar geworden ist.

3. Das Berufungsgericht hat weiter erwogen: Das Pachtverhältnis, wie es sich nach der Vereinbarung vom 22. Januar 1945 darstelle, sei gemäß § 2 Abs 1 des Einwirkungsgesetzes vom 4. September 1950 (BGBl 447) aufgelöst worden, da die Ausnahmen des § 2 Abs 2 dieses Gesetzes nicht gegeben seien, weil der Kläger die Pächträume unstreitig nicht bis zum 27. April

1950 bezogen habe. Der frühere Kläger habe auch nicht gemäß § 2 Abs 2 c EinwG die Wiederherstellung der gepachteten Räume entscheidend gefördert.

Der Kläger könne sich auch nicht darauf berufen, die Beklagte müsse sich so behandeln lassen, als ob das Gebäude, d.h. die eigentliche Gaststätte, vor dem 27. April 1950 vom früheren Kläger bezogen worden sei. Das wäre nur der Fall gewesen, wenn das Abreißen des Rests der eigentlichen Gaststätte arglistig oder ein Verstoß gegen Treu und Glauben, gegen die guten Sitten oder die Vertragspflichten gewesen wäre. Das sei nicht der Fall. Das Abreißen sei auch nicht in Verkennung des tatsächlichen Erhaltungsgrads oder aus eigensüchtigen Motiven verfügt worden. Die Beklagte habe dies vielmehr getan zur Linderung der allgemeinen Materialnot der Bevölkerung, und sie wäre dazu sogar dann verpflichtet gewesen, wenn das Gebäude ein Wohnhaus eines fremden Eigentümers gewesen wäre, umso mehr unter den gegebenen Verhältnissen.

Die Revision macht dazu geltend, durch die Vereinbarung vom 22. Januar 1945 sei das Pachtverhältnis der Einwirkungsverordnung vom 28. September 1943 und damit auch dem Einwirkungsgesetz vom 4. September 1950 entzogen worden.

Dem ist zuzustimmen. Nach § 2 Abs 1 EinwG erlöschen die Vertragsverhältnisse, die nach §§ 1 Abs 1, 7 Abs 1 EinwVO bestehen geblieben sind. Es muß also das verpachtete Gebäude nach Abschluß des maßgebenden Pachtvertrags infolge Kriegsschadens nicht nur vorübergehend unbenutzbar geworden sein. Das ist hier nicht der Fall. Seit Abschluß des Vertrags vom 22. Januar 1945, der die Grundlage des jetzigen Vertragsverhältnisses ist, war eine weitere Zerstörung des Hauptgebäudes

nicht eingetreten. Das Vertragsverhältnis ist also nicht nach der Einwirkungsverordnung bestehen geblieben. Das Einwirkungsgesetz scheidet daher ganz aus (ebenso OVG Berlin in Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1953, 282; LG Berlin in NJW 1954, 1605; Roquette in NJW 1952, 747). Es braucht daher auch nicht erörtert zu werden, ob die Voraussetzungen des § 2 Abs 2 EinwG gegeben sind. Damit wird auch die Frage hinfällig, ob die Beklagte sich so behandeln lassen muß, als ob die Räume im Hauptgebäude bis zum 27. April 1950 durch den Kläger wieder bezogen worden wären. Es können auch Ansprüche des Klägers auf Entschädigung für Aufwendungen nicht aus § 3 EinwG abgeleitet werden. Das Berufungsurteil hat dies auch abgelehnt. Die Revision ist seinen Ausführungen damit entgegengetreten, § 3 umfasse alle Aufwendungen, die zur Wiederbenutzung des Pachtgegenstands vom Pächter gemacht worden seien. Maßgebend ist aber, daß § 3 EinwG nur auf Vertragsverhältnisse anzuwenden ist, die nach § 2 Abs 1 erloschen sind.

Es erhebt sich aber nun die Frage, ob das Pachtverhältnis nach allgemeinen Grundsätzen durch den Abbruch des beschädigten, aber im Rahmen der Vereinbarung vom 14./22. Januar 1945 noch beschränkt benutzbaren Hauptgebäudes durch die Beklagte beendet worden ist. In der Rechtslehre und in der Rechtsprechung ist die Möglichkeit anerkannt, daß ein Miet- oder Pachtverhältnis wegen Unmöglichkeit der Erfüllung endigen kann, wenn die Miet- und Pachträume ganz oder in einer Weise zerstört sind, daß der übrig gebliebene Teil nur noch von untergeordneter Bedeutung ist (Palandt BGB § 536 Anm 5). Das gilt aber nur, wenn die Zerstörung durch Zufall eintritt oder durch obrigkeitliche Maßnahmen notwendig geworden ist. Das erste scheidet hier aus, denn der Abbruch des Restes des Hauptgebäudes ist planmäßig und vorsätzlich durch die Beklagte vorgenommen worden.

Es fragt sich daher, ob die Beklagte aus öffentlich-rechtlichen Gründen zum Abreißen dieses Gebäudes berechtigt oder gar verpflichtet gewesen ist. Das Berufungsgericht stellt, wenn auch in etwas anderem Zusammenhang, fest, die Beklagte habe das durch den Abbruch gewonnene Baumaterial nicht etwas aus eigensüchtigen Motiven zur Herstellung ihrer eigenen städtischen Gebäude verwandt, sondern zur Linderung der allgemeinen Not an Baustoffen der Bevölkerung der Stadt zu Aufbauzwecken zur Verfügung gestellt. Es legt dar, zu solchen Maßnahmen wäre die Stadtgemeinde sogar verpflichtet gewesen, wenn das Gebäude ein Wohnhaus eines fremden Eigentümers gewesen wäre. Wenn die Beklagte ihr Eigentum geschont hätte, so würde sie gerade dadurch aus eigensüchtigen Zwecken gehandelt und sich dem Vorwurf der Amtspflichtverletzung ausgesetzt haben.

Die Revision rügt, es sei zu Unrecht zwischen bürgerlich-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Pflichten der Beklagten nicht geschieden worden. Der Rest der eigentlichen Gaststätte sei noch verwendbar gewesen und eine Notlage habe zur Zeit des Abbruchs nicht mehr bestanden, so daß es an der gesetzlichen Voraussetzung zum Abbruch des Gebäudes gefehlt habe. Die Revision bringt ferner eine Reihe von Tatumständen vor, die das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung nicht beachtet habe.

Darauf braucht man jedoch im einzelnen nicht einzugehen. Auch wenn es richtig ist, daß das durch den Abbruch des Gebäudes gewonnene Material nicht zur Befriedigung eigener Bedürfnisse der Stadtverwaltung verwandt worden ist, so ergibt sich doch aus den Feststellungen des Berufungsgerichts, daß das Gebäude in seinem östlichen Flügel noch

"einigermaßen erhalten" geblieben ist, und zwar in dem Zustand, in dem sich das Gebäude befand, als die Vereinbarung vom Januar 1945 über das Weiterbestehen des Pachtverhältnisses getroffen wurde. Es mag nun durchaus sein, daß der Wiederaufbau einem völligen Neuaufbau gleichgekommen wäre. Denn wenn der Restbau auch unter den Verhältnissen der Nachkriegszeit noch benutzt werden konnte, so ist doch davon auszugehen, daß er bei einer Wiederherstellung des ganzen Gebäudes nicht unverändert hätte bleiben können, sondern daß er, um ein einheitliches Ganzes zu schaffen, hätte beseitigt werden müssen. Wenn nun die Wiederherstellung von Gaststätten auch nicht so wichtig war wie die Schaffung von Wohnraum und wenn es deshalb auch nicht zu vertreten war, dazu das nur knapp vorhandene Baumaterial zur Verfügung zu stellen oder zu verwenden, so ist damit nicht gesagt, daß auf ein vorhandenes für gewerbliche Zwecke noch benutzbares Gebäude nach den vom Berufungsgericht angeführten Anordnungen des Oberpräsidenten vom 15. August, 25. und 29. September 1945 zum Zweck der Gewinnung von Baumaterial zurückgegriffen werden mußte. Das Berufungsgericht stellt auch nicht fest, daß die Beklagte als Träger hoheitlicher Gewalt die Niederreißung verfügt habe, sondern sagt nur, sie wäre dazu verpflichtet gewesen, wenn es sich um ein Wohnhaus eines fremden Eigentümers gehandelt hätte und sie habe sich hinsichtlich ihres eigenen Hauses der Materialgewinnung für das Wohnungsnotprogramm nicht entziehen können. Daraus will die Revision entnehmen, daß die Beklagte nicht als Hoheitsträger, sondern als privater Eigentümer die Niederreißung des Restgebäudes veranlaßt hat.

Dem ist zuzustimmen. Aus den Willensäußerungen der Beklagten ist nicht zu entnehmen, daß sie auf Grund der Anordnungen des Oberpräsidenten einen Verwaltungsakt zum Zweck

der Gewinnung von Baumaterialien für die Zwecke der Allgemeinheit vornehmen wollte. Die Beklagte hat im Schreiben vom 13. April 1946, das die Antwort auf das Schreiben des Klägers vom 9. April an das Liegenschaftsamt darstellt, vielmehr gesagt, es sei nicht beabsichtigt, die Gebäulichkeiten wieder aufzubauen, die Stadt müsse daher die zur anderweitigen Verwendung für städtische Zwecke verwertbaren Teile in Anspruch nehmen. Dieses Schreiben stellt nicht eine Anordnung einer Verwaltungsstelle, sondern die Willensäußerung des Grundstückseigentümers dar. In diesem Sinne hat die Beklagte auch gehandelt. Der Durchführung dieser privaten Absichten standen aber ihre Verpächterpflichten dem Kläger gegenüber im Weg. Wenn die Beklagte nur als Eigentümerin tätig zu werden brauchte, stand es ihr frei, die aus ihren Gebäuden gewonnenen Materialien formlos dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Wenn sie aber dem Pächter gegenüber einen Verwaltungsakt vornehmen wollte, so mußte sie dies zum Ausdruck bringen.

Die Erfüllung des Pachtvertrags ist also nicht durch obrigkeitliche Maßnahmen unmöglich geworden und das Pachtverhältnis ist durch den Abbruch des Rests der eigentlichen Gaststätte nicht beendet worden. Auch von diesem Standpunkt aus kommt es nicht mehr darauf an, ob etwa nach der Vereinbarung vom Januar 1945 die Pacht des Gartengeländes mit der "Wa [REDACTED]" unter Heranziehung der "Baracke" eine selbständige Bedeutung hatte, die es rechtfertigen würde, die Fortdauer eines auf dieses Gelände beschränkten Pachtverhältnisses anzunehmen.

4. Die Beklagte hat im Berufungsverfahren, veranlaßt durch den Hinweis des Berufungsgerichts im Beschluß vom 5. Januar 1953 (Bl 222 GA), geltend gemacht, das Pachtver-

hältnis sei durch Kündigung nach § 5 des Geschäftsraum-
mietengesetzes vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 338) erloschen
(Bl 230, 242 GA). Der Kläger hat vorsorglich den Widerruf
der Kündigung verlangt (Bl 233, 236 GA). Das Berufungsge-
richt ist auf diesen Grund der Beendigung des zwischen den
Parteien bestehenden Vertragsverhältnisses, von seinem Stand-
punkt aus zu Recht, nicht eingegangen. Diese Frage wird
aber jetzt, wenn eine frühere Beendigung nicht angenommen
werden kann, von Bedeutung und muß geprüft werden, und zwar
durch das Berufungsgericht. Daß der Widerspruch von vorn-
herein aussichtslos sei, kann nicht gesagt werden.

Das Berufungsurteil muß daher aufgehoben und die Sache
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Beru-
fungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem war auch die
Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu
übertragen.

Dr.v.Normann

Bundesrichter Schuster
ist beurlaubt, ortsabwe-
send und dadurch an der
Unterschriftsleistung
verhindert.

Dr.Oechler

Dr. Großmann

Dr.v.Normann

Dr. Spieler