

Verkündet

am 8. November 1961

Symalla,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

F [REDACTED] V [REDACTED] eGmbH, gesetzlich vertreten
durch den Vorstand, S [REDACTED] -F [REDACTED], St. P [REDACTED]
[REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklä-
gerin und Revisionsklä-
gerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die
Oberfinanzdirektion S [REDACTED], Bundesvermögens- und
bauabteilung,

Beklagte, Berufungsbeklag-
te und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 8. November 1961 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Stuttgart vom 16. Dezem-
ber 1959 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewie-
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kaufmann Otto S [REDACTED] in S [REDACTED]-F [REDACTED] hat der Klägerin zahlungshalber Ansprüche gegen die Beklagte abgetreten, die sich nach Ansicht der Klägerin aus folgendem Sachverhalt ergeben:

Das Reichsbauamt I [REDACTED], damals eine Behörde des Landes Württemberg-Baden, überließ mit Vertrag vom 10./18. Juli 1946 an S [REDACTED] zum Anbau von Arzneikräutern eine etwa 7,8 ha große Teilfläche einer Schießstandanlage des Deutschen Reiches bei P [REDACTED]. S [REDACTED] verpflichtete sich, auf seine Kosten und sein Risiko die Schießanlagen abzubrechen, die Längswälle und die Geschosßfänge einzuebnen und einen Teil des Buschwerks zu beseitigen. Wegen dieser Verpflichtungen wurde ihm der Pachtzins für das Jahr 1946 ganz und für die Jahre 1947 und 1948 teilweise erlassen. S [REDACTED] führte in der Folgezeit die Abbruchs- und Planierungsarbeiten im wesentlichen aus. Nachdem im Oktober 1946 Besitz und Nutzung des Grundbesitzes auf die Württembergische Landsiedlungs GmbH übergegangen waren, schloß diese unter dem 14. April 1948 mit S [REDACTED] einen endgültigen Pachtvertrag "im Rahmen dieser Befugnisse unter sinngemäßer Übernahme der zwischen dem Reichsbauamt und dem Pächter getroffenen Vereinbarungen". Der Pachtvertrag hatte Gültigkeit bis zum 31. Dezember 1950. Die §§ 2 und 6 dieses Vertrages haben folgenden Wortlaut:

§ 2

"Die Bestimmungen des Gesetzes Nr. 65 und etwaiger künftiger Siedlungsgesetze und Verordnungen finden Anwendung, ebenso ergänzend die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über Miet- und Pacht-

verträge. Mit Rücksicht auf die Bestimmungen des Militärregierungsgesetzes Nr. 54 kann jedoch kein Recht auf Eigentumsübertragung begründet werden. Für den Fall, daß die Einschränkungen des Militärregierungsgesetzes Nr. 54 wegfallen und das Land in das Eigentum des Landes Württemberg-Baden oder der Siedlungsgesellschaft übertragen und damit endgültig für Siedlungszwecke bereitgestellt wird, kann Artikel 11 Absatz 4 des Gesetzes Nr. 65 zur Beschaffung von Siedlungsland und zur Bodenreform Anwendung finden. Danach kann der Pächter nach dreijähriger Bewirtschaftung beantragen, daß ihm der Pachtgegenstand zu Eigentum übertragen wird. Dem Antrag ist zu entsprechen, wenn der Pächter sich während der Pachtdauer als zur ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung fähig erwiesen hat."

§ 6

"Der Zustand der Gebäude bei der seinerzeitigen Übergabe durch das Reichsbauamt ist in der diesem Vertrag noch beizufügenden Beschreibung des Bezirksbauamtes Ludwigsburg beschrieben. Diese Zustandsbeschreibung gilt als Grundlage für eine spätere Kaufpreisfestsetzung, so daß die Aufwendungen des Pächters an diesen Gebäuden nicht berechnet werden.

Alle Aufwendungen des Pächters an den Gebäuden gehen ausschließlich auf sein Risiko, trotzdem bedürfen alle Baumaßnahmen der vorherigen Genehmigung der Verpächterin.

Kann der Pächter später aus irgendwelchen Gründen nicht Eigentümer der Gebäude werden, so ist er verpflichtet, von ihm eingebaute Gebäudeteile oder ganze Gebäude der Verpächterin gegen Ersatz des Zeitwertes zu überlassen."

Schützle errichtete in der Folgezeit eine Trockenscheuer, ein Gewächshaus, vier Wasserbehälter und eine Frühbeetanlage. Seit der Währungsumstellung hat er einen Pachtzins nicht mehr entrichtet. Die Verwaltung des Pachtgeländes



ging am 15. Februar 1955 auf die Oberfinanzdirektion S [REDACTED] über. Ein neuer Pachtvertrag kam nicht zustande. S [REDACTED] befindet sich aber weiterhin im Besitz des Geländes und hat Teile davon unterverpachtet.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 10 000 DM nebst 8,5 % Zinsen seit Klageerhebung zu verurteilen. Sie trägt vor, S [REDACTED] habe das Gelände im Hinblick auf eine Siedlungsmöglichkeit übernommen. Die Vertragsteile hätten angenommen, daß nach Ablauf einer dreijährigen Probezeit das Eigentum auf den Pächter übertragen werden könne. Einzig und allein unter dem Gesichtspunkt des Landerwerbes und der sicheren Erwartung, daß das Land niemals mehr für militärische Zwecke gebraucht werde, habe er es übernommen, das Land zu planieren und die militärischen Anlagen abzubauen. Dadurch seien ihm erhebliche Kosten entstanden. Das Land werde nunmehr aber wider jedes Erwarten zu militärischen Zwecken verwendet. S [REDACTED] könne daher seine Aufwendungen erstattet verlangen, wovon ein Teilbetrag von 10 000 DM mit der Klage geltend gemacht werde.

Die Beklagte hat um Klagabweisung gebeten. Es sei, so führt sie aus, stets festgelegt worden, daß S [REDACTED] den Abbruch der Anlagen sowie die Einebnung des Geländes auf seine Kosten und auf sein Risiko auszuführen habe. § 6 des Vertrages vom 14. April 1948 enthalte ein Recht, aber keine Verpflichtung des Verpächters, die errichteten Bauten zum Zeitwert zu übernehmen. Die Vertragsteile seien sich auch bei Abschluß des Vertrages völlig^{darüber} einig gewesen, daß ein etwaiger Erwerb des Eigentums von der Person des künftigen Eigentümers des Wehrmachtvermögens abhängen. S [REDACTED] habe sich überdies als zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht befähigt gezeigt; er sei auch zahlungs-

unfähig. Seine landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen seien für eine spätere Verwendung zu militärischen Zwecken völlig wertlos. Im übrigen sei die Bundesrepublik auch nicht passiv legitimiert. Hilfsweise hat die Beklagte mit Gegenforderungen aufgerechnet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision erstrebt die Klägerin den Zuspruch ihrer Klageansprüche, die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht bejaht die Passivlegitimation der beklagten Bundesrepublik. Sie sei, so führt das Berufungsgericht aus, als Rechtsnachfolgerin des Deutschen Reiches Eigentümerin des Pachtgeländes geworden. Die Verträge, die vom Reichsbauamt und der Landsiedlungsgesellschaft als Verwalterin des Geländes geschlossen worden seien, seien auch für die rechtlichen Beziehungen zwischen Schützle und der Beklagten maßgebend. Diese von der Revision (weil der Klägerin günstig) nicht beanstandeten Ausführungen bedürfen der Richtigstellung.

Das fragliche Gelände war Eigentum des Deutschen Reiches. Es wurde von den Militärregierungsgesetzen Nr. 52 und Nr. 54 (Amerikanische Zone) erfaßt. Danach stand dem Lande Württemberg-Baden der Besitz und das Nutzungsrecht zu. Im Rahmen dieser Befugnisse durfte das Land auch Miet- und Pachtverträge schließen. Seit dem 23. Mai 1949, dem

Tag des Inkrafttretens des Bonner Grundgesetzes, steht das Eigentum an dem Gelände der Beklagten zu (Art. 134 GG). Es ist aber fraglich, ob sie durch diesen Vermögensübergang auch in Verpflichtungen aus Verträgen über solches Vermögen eingetreten war. Doch bedarf es hierzu keiner abschließenden Stellungnahme. Denn auf Grund des Reichsvermögen-Gesetzes vom 16. Mai 1961 (BGBl I 597), das auch in der Revisionsinstanz noch zu beachten ist (BGHZ 9, 101; 19, 250), ist die Passivlegitimation der Beklagten jedenfalls zu bejahen. § 14 Abs. 2 des Gesetzes bestimmt, daß noch bestehende Verbindlichkeiten eines Landes, die sich rechtlich oder wirtschaftlich auf ein einzelnes Vermögensrecht beziehen, soweit sie nicht unter Abs. 1 des § 14 fallen und deshalb erlöschen (dieser Fall ist hier nicht gegeben), von demjenigen zu erfüllen sind, dem das Vermögensrecht nach diesem Gesetz endgültig zusteht. Diese Voraussetzungen sind für den Vertrag vom 10./18. Juli 1946 gegeben. Denn der Pachtvertrag ist zwischen dem Land und Schützle über Grundstücke des Deutschen Reiches geschlossen worden, die gemäß § 1 des Gesetzes endgültig der Bundesrepublik zufallen. Der zweite Vertrag wurde zwar von der Landsiedlung abgeschlossen; sie hat indes damit nur die Rechte des Landes ausgeübt, die ihm durch das Militärregierungsgesetz Nr. 54 übertragen waren. Das Land hatte also zwischen sich und den Pächter eine Ausführungsstelle zwischengeschaltet, der es auch sonst die Durchführung der Siedlung übertragen hatte (vgl. Gesetz des Landes Württemberg-Baden Nr. 65 vom 30. Oktober 1946, Reg.Bl. S. 263: Art. 2, 8, 11). Sinn und Zweck des Reichsvermögen-Gesetzes rechtfertigen es daher, auch in diesem Falle unter entsprechender Anwendung des § 14 Abs. 2 eine Übernahme der Verpflichtungen der Landsiedlungsgesellschaft durch die Bundesrepublik anzunehmen.

II.

Das Berufungsgericht begründet die Abweisung der Klage wie folgt: S [REDACTED] habe bereits im vorläufigen Pachtvertrag vom 10./18. Juli 1946 die Verpflichtung übernommen, die Abbruchs- und Planierungsarbeiten auf eigene Kosten auszuführen. Dafür sei ihm ein gewisser Nachlaß am Pachtzins gewährt worden, er habe auch einen Teil des anfallenden Baumaterials erhalten. Die Überlassung des Geländes sei "mit allen unter den gegenwärtigen Verhältnissen bedingten Vorbehalten" erfolgt; das bedeute, daß damals noch nicht feststand, in welcher Weise über das Eigentum einmal endgültig verfügt werde. Auch bei Abschluß des endgültigen Pachtvertrages sei das Gelände von der Militärregierung noch nicht freigegeben gewesen. Der Erwerb des Eigentums sei S [REDACTED] nach dem Vertragstext nur für den Fall in Aussicht gestellt worden, daß die Militärregierung das Gelände freigebe und das Land oder die Siedlungsgesellschaft Eigentümer werde. Daraus folge, daß den Vertragsparteien auch andere Fälle als möglich erschienen seien. S [REDACTED] möge sich zwar von der Hoffnung haben leiten lassen, daß er einmal Eigentümer werde, und es könnten auch die Verpächterinnen den Eigentumserwerb bis zu einem gewissen Grade für wahrscheinlich gehalten haben. Es lasse sich aber nicht feststellen, daß beide Parteien von der außerhalb des Vertrages liegenden Erwartung ausgegangen seien, das Land werde auf alle Fälle für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen und S [REDACTED] werde mit Sicherheit das Eigentum erwerben können. Die beiden Verträge ließen erkennen, daß die Vertragsparteien auch den Fall bedacht hätten, S [REDACTED] könne aus irgendwelchen Gründen nicht das Eigentum erwerben, und für diesen Fall eine vertragliche Regelung getroffen hätten. Im endgültigen Vertrag sei also der Eigentumserwerb als unsicher angesehen worden. Die-

ser Umstand schließe es aus, daß die Vertragsteile den Eigentumserwerb zur Geschäftsgrundlage gemacht hätten. Der Vertrag sei auch nicht dahin auszulegen, daß S. [REDACTED] Ersatz für die Aufwendungen verlangen könne, wenn das Pachtgelände wider Erwarten für militärische Zwecke benötigt würde. Denn S. [REDACTED] habe das volle Risiko übernommen für die von ihm ausgeführten Arbeiten und Anlagen. Ersichtlich sollte die Verpächterin davor geschützt werden, daß S. [REDACTED] später einmal aus irgend einem Anlaß mit einem Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen hervortreten würde. Wenn in dem endgültigen Vertrag gesagt sei, daß S. [REDACTED] aus irgendwelchen Gründen nicht Eigentümer des Pachtgeländes werden könne, so komme deutlich zum Ausdruck, daß er das Risiko auch für solche Fälle tragen solle, mit denen bei Abschluß des Vertrages nicht zu rechnen war.

a) Die Revision verkennt diese rechtlichen Zusammenhänge, wenn sie zunächst rügt, das Berufungsgericht habe zu Unrecht das Beweisangebot der Klägerin im Berufungsschriftsatz Seite 5 (GA 119) unbeachtet gelassen. Dort war durch das Zeugnis des S. [REDACTED] unter Beweis gestellt, daß die Vertragsverhandlungen zwischen den Verpächtern und dem Pächter unter der sicheren Voraussetzung standen, daß ihm das Gelände zu Eigentum übertragen werden solle, sobald ihm die Siedlereigenschaft zugesprochen werde. Das Berufungsgericht beginnt, nachdem es sich vorher eingehend mit der Auslegung der Verträge befaßt hat, seine Ausführungen zu diesem Beweisangebot mit dem Satz, unter diesen Umständen bedürfe es nicht mehr der Vernehmung des Zeugen. Es hat somit aus sachlich-rechtlichen Erwägungen das Beweisangebot für nicht entscheidungserheblich bezeichnet. Diese Begründung hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Wenn nämlich, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, die Vertragsteile den Fall des möglichen Nichterwerbes des Eigen-

tums durch S [REDACTED] ins Auge gefaßt und dafür die Regelung getroffen haben, S [REDACTED] trage auch dann das Risiko für solche Umstände, mit denen bei Abschluß der Verträge nicht zu rechnen war, dann bestimmten sich die Rechtsfolgen des Nichteintrittes eines unerwarteten Umstandes ausschließlich nach dem Vertrage (Urteil des erkennenden Senates WM 1961, 505, 507 mit Nachw.). Auf die Vertragsverhandlungen kommt es dann aber nicht mehr an, sondern auf den Vertragsabschluß, der seinen Niederschlag in den Schreiben und den Vertragstexten gefunden hat. Mit ihnen und mit ihrer Auslegung befaßt sich das Beweisangebot nicht. Auf die weiteren (zum Teil bedenklichen) Gründe für die Nichtbeachtung des Beweisangebotes (S [REDACTED] sei am Ausgang des Rechtsstreits interessiert, seine Aussage stelle im Grunde nur eine Parteibehauptung dar) und die Angriffe der Revision, die sich dagegen richten, kommt es mithin nicht mehr an.

Die Revision deutet auch im übrigen die Urteilsausführungen nicht richtig. Freilich müssen Erwartungen, von denen Vertragsparteien bei Abschluß eines Vertrages ausgegangen sind, nicht in den Vertragstext aufgenommen werden. Das hat aber das Berufungsgericht auch nicht ausgesprochen. Es hat nicht, wie die Revision meint, aus dem Fehlen einer entsprechenden Vertragsbestimmung den Schluß gezogen, die behauptete Geschäftsgrundlage sei nicht vorhanden gewesen. Nach seiner Auffassung schließt umgekehrt der Umstand, daß die Parteien den Fall bedacht und im Vertrag geregelt haben, S [REDACTED] könne aus irgend einem Grunde nicht Eigentümer werden, es aus, daß die Parteien den Eigentumserwerb durch S [REDACTED] zur Geschäftsgrundlage gemacht haben. Darin liegt kein Rechtsirrtum. Die Revision verkennt diese Zusammenhänge, wenn sie ausführt, mit Inanspruchnahme des Geländes durch die Bundeswehr sei die Ge-

schäftsgrundlage des Vertrages weggefallen und Schützle berechtigt, Ersatz für seine Auslagen zu verlangen.

b) Die Auslegung der Verträge durch das Berufungsgericht läßt, entgegen der Ansicht der Revision, wesentlichen Prozeßstoff nicht außer acht. Das Vorwort zum Vertrag vom 14. April 1948 erwähnt das Berufungsgericht in den Urteilsgründen ebenso (UA 12) wie die dortige Bezugnahme auf das Landesgesetz Nr. 65 (UA 13/14). Was das Berufungsgericht aus diesen Umständen entnehmen wollte, stand in seinem freien Ermessen. Wenn die Revision meint, das Berufungsgericht hätte daraus bestimmte Schlüsse, nämlich ihre eigenen, ziehen müssen, so begibt sie sich auf das dem Revisionsgericht verschlossene Gebiet der Vertragsauslegung. Mit § 10 des Vertrages brauchte sich das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht zu befassen. Hier beanspruchen die Vertragsteile für die Kostenberechnung Gebührenfreiheit, weil der Vertrag der Durchführung des Landesgesetzes Nr. 65 diene. Da zur Zeit des Vertragsabschlusses nicht feststand, daß das Land nicht Eigentümer des Geländes werde, konnten die Vertragsteile der Ansicht sein, der Pachtvertrag stelle ein Stück der Ausführung des Gesetzes zur Beschaffung von Siedlungsland dar. Dem widerspricht es aber nicht, wenn sie für den Fall, daß das Land Eigentum nicht erlangen werde, die Verpächterin vom Ersatz der Aufwendungen des Pächters freistellten, was das Berufungsgericht aus anderen Teilen des Vertrages entnommen hat. Wenn schließlich das Berufungsgericht angeführt hat, es sei damals ungewiß gewesen, welche staatlichen Stellen Eigentümer des Wehrmachtsvermögens werden würden, so beruhen diese Erörterungen ersichtlich auf der Kenntnis des Militärregierungsgesetzes Nr. 54. Hierin wird nämlich nicht bestimmt, wer Eigentümer des Wehrmachtsvermögens werden wird. Es war damals auch nicht ausgeschlossen, daß die Militärregierung das Gelände für sich selbst benutzen oder daß es einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband, und

nicht dem Lande oder der Landsiedlungsgesellschaft übertragen werde. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe diese Ausführungen nicht auf den Prozeßstoff gründen können, geht daher fehl.

c) Auf den Umstand, daß damals schon der bloße Besitz von landwirtschaftlich nutzbarem Land habe wertvoll erscheinen können, legt das Berufungsgericht keinen entscheidenden Wert. Es erwähnt ihn zwar bei der Auslegung des Vertrages vom 10./18. Juli 1946, stützt aber die Auslegung des Vertrages auf den Vermerk im Vertrag, die Überlassung erfolge mit allen unter den gegenwärtigen Umständen bedingten Vorbehalten. Die Auslegung des endgültigen Pachtvertrages beruht im wesentlichen auf der Verwertung des Vorwortes zum Vertrag, wonach alle Planierungsarbeiten auf Kosten und Risiko des Schützle ausgeführt werden sollten. Für das Berufungsgericht bestand daher kein Anlaß, durch ein Gutachten zu ermitteln, ob das umgebrochene und aufgefüllte Erdreich auf Jahre hinaus einen normalen Ertrag erwarten lasse.

III.

Aus den Urteilsfeststellungen ~~ergibt~~ sich für die einzelnen Klageansprüche folgende rechtliche Würdigung:

a) Die Ansprüche auf Ersatz der Aufwendungen für den Abbau der militärischen Anlagen, die Planierungsarbeiten und die Bodenverbesserungen können nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage gestützt werden. Denn in beiden Verträgen ist nach der Auslegung des Berufungsgerichts dem Pächter das Risiko auferlegt worden, daß er aus irgendwelchen Gründen nicht Eigentümer werde; dann aber die Aufwendungen nicht geltend machen

könne. Die Erheblichkeit seiner Aufwendungen allein rechtfertigt eine andere Würdigung nicht. Ist sich, wie in dem vorliegenden Fall, eine Partei bewußt, daß die künftige Entwicklung ungewiß ist, und nimmt sie um der für sie günstigen Gewinnchance zugleich das Risiko einer für sie ungünstigen Entwicklung auf sich, dann wird in der Regel durch eine nachträgliche in ihrem Übermaß selbst unerwartete Verschiebung des Gleichgewichtes zwischen Leistung und Gegenleistung der Sinn des Vertrages nicht berührt (Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung S. 91). Besondere Umstände, die unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten (beispielsweise besonders hoher Nutzen der Anlagen für den Vertragsgegner), sind hier nicht zu erkennen.

Ungerechtfertigte Bereicherung liegt nicht vor, weil die genannten Arbeiten des S. [REDACTED] auf Grund eines Vertrages übernommen worden sind, die Beklagte also nicht ohne Grund bereichert ist.

b) Die Ansprüche auf Ersatz der Kosten für die Errichtung der Anlagen, können nicht auf § 6 Abs. 3 des endgültigen Pachtvertrages gestützt werden, weil dort zwar eine Verpflichtung des S. [REDACTED] zur Überlassung, nicht aber eine solche zur Übernahme durch den Eigentümer vorgesehen ist. Diese Ansprüche können auch nicht auf die §§ 994 ff, 951 BGB gestützt werden, weil diese gesetzlichen Bestimmungen dann nicht gelten, wenn eine vertragliche Regelung etwas anderes vorsieht (RGZ 142, 422; BGHZ 27, 326; Urteil des VIII. Zivilsenats vom 10. Dezember 1957, VIII ZR 276/56 S. 10). Das ist hier der Fall. Die Vertragsteile haben die Übernahme von Anlagen, die der Pächter errichtet hat, ausdrücklich

in das Ermessen des Verpächters gestellt, also den Ersatz der Aufwendungen anders als im Gesetz vorgesehen festgelegt.

IV.

Ob die Eigentumsübertragung auch daran gescheitert wäre, daß S. [REDACTED] die Fähigkeit zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Besitztums fehlte, wie das Berufungsgericht angenommen hat, braucht nach alledem nicht mehr untersucht zu werden. Die Ausführungen des Berufungsgerichts und die Angriffe der Revision können daher unerörtert bleiben.

Da die Urteilsbegründung auch im übrigen zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß gibt, kann die Revision keinen Erfolg haben.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Dr. Mattern