

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 95 Abs 1 S 2

Rechtssatz: Verpachtet der Nießbraucher ein Grundstück,
so ist ein auf diesem vom Pächter kraft
seines Pachtrechts errichtetes Bauwerk
kein Bestandteil des Grundstücks.

Aktenzeichen: V ZR 26/52

Urt. des BGH v. 28. November 1952

OLG Celle

V ZR 26/52

Verkündet am 28. November 1952
Symalla, Justizobersekretär als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

- 1.) des Spediteurs Heinrich G. [REDACTED],
 - 2.) der Frau Paula S. [REDACTED], geb. S. [REDACTED],
 - 3.) des Schneidermeisters Heinrich S. [REDACTED],
- sämtlich in B. [REDACTED], An den M. [REDACTED],
Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisions-
kläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Erika A. [REDACTED], früher verehelichte E. [REDACTED],
geb. D. [REDACTED], H. [REDACTED], I. [REDACTED]straße ●,
Klägerin, Berufungsklägerin und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 28. November 1952 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundes-
richter Dr. v. Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom
21. Dezember 1951, soweit es der Klage stattgegeben
hat, und im Kostenpunkt aufgehoben. Die Sache wird
insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entschei-
dung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem
auch die Entscheidung über die Kosten der Revisions-
instanz übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Allgemeine H [REDACTED] K [REDACTED], vertreten durch die K [REDACTED] in H [REDACTED], ist Eigentümer des im Grundbuch von B [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl 1223 verzeichneten Grundbesitzes. Auf diesem Grundbesitz steht für die P [REDACTED] B [REDACTED] und H [REDACTED]-AG (P [REDACTED]) ein Nießbrauch eingetragen. Durch Pachtvertrag vom 15./22. April 1949 verpachtete die P [REDACTED] u.a. ein Teilstück der zu diesem Grundbesitz gehörigen Parzelle 254/9 des Kartenblatts 2 in Größe von 3 640,7 qm an die Klägerin, die damals noch Frau E [REDACTED] hieß, jetzt aber in zweiter Ehe mit einem Bergrat A [REDACTED] verheiratet ist, in der sie in Gütertrennung lebt. Schon vor Abschluß dieses Vertrags hatten die Klägerin und ihr inzwischen verstorbener Vater, der Bergwerksdirektor Albert D [REDACTED] in B [REDACTED], ein massives Haus mit Stallungen und sonstigen Anlagen auf dieser Parzelle errichtet. Über diese Baulichkeiten ist im § 5 des Vertrags bestimmt: "Sämtliche Gebäude und Anlagen, die der Pächter errichtet hat oder in Zukunft errichten wird, gelten als zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und verbleiben im Eigentum des Pächters".

In § 11 desselben Vertrages ist dem Pächter das Recht eingeräumt, die Gebäude mit Genehmigung des Verpächters auch während der Pachtzeit an einen Dritten zu verkaufen und zu veräußern, und in § 12 ist bestimmt, daß der Pächter die Gebäude und sonstigen Anlagen zu Ende der Pachtzeit dem Verpächter zum Kauf anzubieten hat.

Durch notariellen Vertrag des Notars Dr. B [REDACTED] in B [REDACTED] vom 22. Oktober 1949 (Nr 207/49) verkaufte die Klägerin die Baulichkeiten an die Beklag-

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

ten zu 1 und 2 (§ 1). Gleichzeitig traten die Beklagten in den Pachtvertrag der Klägerin mit der P. ein. Sie bekannten in dem Vertrag, daß ihnen der Pachtvertrag vollinhaltlich bekannt (§§ 1 und 5) und die Urschrift des Vertrags übergeben worden sei (§ 5). Sie übernahmen die in dem Pachtvertrag enthaltenen Verpflichtungen selbstschuldnerisch an Stelle der Klägerin. Als Entgelt hatten die Beklagten 24.000,- DM zu zahlen (§ 1). Im einzelnen wurde hiezu bestimmt, daß der Kaufpreis in Höhe eines Teilbetrags von 15.000,- DM bei der Übergabe fällig sei und der Restbetrag von 9.000,- DM vom Tage der Übergabe an mit 4 % verzinst und in Form einer monatlichen Rente von 150 DM nebst Zinsen vom 1. April 1950 ab an die Klägerin gezahlt werden sollte. Es war vorgesehen, das Restkaufgeld nebst Tilgungsraten durch Eintragung im Grundbuch zu sichern, sobald ein Erbbaurecht für die Beklagten von seiten der K. bestellt sein würde, was in Aussicht genommen war. Im § 4 des Kaufvertrags war endlich bestimmt, daß die Beklagten auch die Lasten, die von der Klägerin nach dem Soforthilfegesetz zu zahlen waren, vom Tage der Übergabe an zu zahlen hätten. Nach § 7 des Vertrages sollte der Kaufvertrag wirksam werden, sobald die Klägerin den Beklagten eine Ausfertigung des Vertrags übergab.

Der Kaufvertrag ist von der P. am 22. Oktober 1949 dadurch genehmigt worden, daß sie in Kenntnis seines Inhalts dem Eintritt der Beklagten in den Pachtvertrag zu Protokoll des Notars Dr. B. zustimmte (Nr 208).

Das Grundstück wurde am 1. September 1950 übergeben. Die Beklagten haben bisher 15.000,- DM bezahlt,

und zwar

am 23. Oktober 1949	5.000,- DM
am 1. August 1950	3.000,- DM
am 15. September 1950	3.000,- DM
<u>am 14. November 1950</u>	<u>4.000,- DM</u>
Gesamt:	15.000,- DM
=====	

Außerdem haben die Beklagten die laufenden Beträge von monatlich 150 DM bis einschließlich Februar 1951 bezahlt.

Die Klägerin behauptet, die Beklagten hätten sich unabhängig von dem laut Kaufvertrag zu zahlenden Kaufpreis zur Entrichtung eines weiteren Betrages von 5.000,- DM verpflichtet. Dieser Betrag sei nicht mit in den Kaufpreis aufgenommen worden, weil er vor der Beurkundung habe gezahlt werden sollen. Die Beklagten hätten diese Verpflichtung auch anlässlich einer Verhandlung bei der P. [REDACTED] ausdrücklich anerkannt. Daß sie die Verpflichtung tatsächlich eingegangen seien, ergebe sich auch aus einem Schreiben der Beklagten zu 2) vom 25. März 1950, in dem es u.a. heißt: "Es wird Ihnen erklärlich sein, daß wir soviel Bargeld nicht zur Verfügung hatten, um den Betrag von 15.000,- DM außer der Anzahlung zu zahlen".

Die Klägerin hat beantragt

- 1) die Beklagten zu 1 und 2 als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 15.000,- DM nebst 4 1/2 % Zinsen seit dem 1. September 1950, abzüglich am 1. August 1950 gezahlter 3.000,- DM, am 15. September 1950 gezahlter 3.000,- DM und weiterer am 14. November 1950 gezahlter 4.000,- DM zu zahlen,

- 2) den Beklagten zu 3 zu verurteilen, die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut der Beklagten zu 2 zu dulden.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt.

Sie haben vorgetragen, über die gezahlten 15.000,- DM hinaus müßten sie jede weitere Zahlung ablehnen. Die Klägerin habe etwas verkauft, was ihr überhaupt nicht gehöre. Das fragliche Gebäude sei massiv errichtet und damit Eigentum des K [REDACTED] geworden. Ein Sondereigentum an dem Gebäude sei nicht möglich. Der Hinweis in dem § 1 des Kaufvertrages, daß die restliche Zahlung von 9.000,- DM in Abt II des anzulegenden Grundbuchs eingetragen werden solle, lasse darauf schließen, daß die Klägerin auch für die Bestellung eines Erbbaurechts habe besorgt sein sollen. um überhaupt ein Sondereigentum an dem fraglichen Wohnhaus zu ermöglichen. Das Erbbaurecht sei aber noch nicht eingetragen, außerdem sei weder die Genehmigung der Preisbehörde noch die Wohnsiedlungsgenehmigung beigebracht worden, die erforderlich seien.

Die Klägerin ist demgegenüber der Meinung, sie habe eine bewegliche Sache verkauft. Auf jeden Fall sei das niedrigere Entgelt nicht zu Täuschungszwecken beurkundet worden. Der Notar habe vor der Beurkundung des Vertrages bei der Preisbehörde angefragt und die Auskunft erhalten, daß in diesem Falle ein Kaufpreis von 35.000,- DM genehmigt werden würde.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Klägerin hat Berufung eingelegt und noch vorgetragen:

Den Beklagten sei es darauf angekommen, möglichst bald eine Wohnung in dem verkauften Gebäude zu finden. Selbst wenn aber die Klägerin die von ihr benutzte Wohnung geräumt hätte, hätten die Beklagten rechtlich noch keinen Anspruch auf die Zuteilung der freiwerdenden Wohnung gehabt. Deshalb hätten die Parteien vereinbart, daß die Beklagten an die Klägerin einen verlorenen Baukostenzuschuß von 5.000,- DM zu zahlen hätten. Mit diesem Geld habe die Klägerin sich eine Wohnung in H. ausbauen sollen. Der Notar habe daraufhin den Standpunkt vertreten, daß diese Vereinbarung mit dem Kaufvertrag nichts zu tun habe. Die Beklagten hätten bei Abschluß des Vertrages aber nur 1.000,- DM bei sich gehabt. Deshalb habe man in § 7 bestimmt, daß der Vertrag erst wirksam werde, nachdem die Klägerin den Beklagten eine Ausfertigung ausgehändigt habe. Die Aushändigung sei auch erst nach Zahlung der 5.000,- DM erfolgt. Die Klägerin habe die Aufnahme dieser Verpflichtung in den Vertrag gewünscht, die Beklagten hätten das jedoch für überflüssig erklärt.

Die Beklagten seien die Kaufpreistraten Mai mit November 1951 schuldig geblieben, desgleichen fünf Vierteljahrstraten übernommener Soforthilfe zu insgesamt 317,50 DM.

Demgemäß lautete der Berufungsantrag der Klägerin:

- 1) unter Änderung des erstinstanzlichen Urteils der Klage stattzugeben,
- 2) die Beklagten zu 1 und 2 weiter als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 1.050,- DM nebst 4 % Zinsen auf je 150 DM seit dem 1. Mai, 1. Juni, 1. Juli, 1. August, 1. September, 1. Oktober, 1. November 1951, dazu 317,50 DM nebst 4 %

- Zinsen seit 16. Oktober 1951 zu zahlen,
3) den Beklagten zu 3 zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut auch wegen der Beträge zu 2) zu verurteilen.

-Die Beklagten, die Zurückweisung der Berufung beantragt haben, haben dazu vorgetragen:

Als Kaufpreis seien nur 24.000,- DM vereinbart worden. Die Klägerin habe jedoch 5.000,- DM sofort verlangt. Da sie diesen Betrag aber nicht bereit gehabt hätten, sei dem § 7 des Vertrags seine gegenwärtige Fassung gegeben worden. Die 5.000,- DM seien also lediglich eine Anzahlung auf den Kaufpreis gewesen, nicht aber ein Entgelt für die Überlassung eines etwaigen Wohnungsrechtes.

Das Oberlandesgericht hat dem Klageantrag zu 1) und 2) stattgegeben, hinsichtlich der Zinsen nur in Höhe von 4 %, dem Antrag auf Verurteilung zur Ratenzahlung bis auf einen Betrag von 5,50 DM an Hauptsache und den Zinsen hieraus, entsprechend auch dem weiteren Duldungsantrag. Hinsichtlich der nicht zugesprochenen Teile wurde die Klage abgewiesen.

Die Beklagten erstreben mit ihrer Revision die volle Klagabweisung, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Sie rügen Verletzung folgender Vorschriften: § 95 Abs 1 BGB, §§ 128, 286, 531 ZPO.

Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

In den Entscheidungsgründen des Berufungsgerichts ist ausgeführt:

Ob die von der Klägerin hergestellten Gebäude und Anlagen zu einem vorübergehenden Zweck errichtet worden seien, könne dahingestellt bleiben. Wenn der Nießbraucher, hier die P., die Ausübung ihres Nießbrauchrechtes einem andern überlasse, insbesondere durch Vermietung oder Verpachtung, und dieser aufgrund der Gestattung des Nießbrauchers Gebäude und sonstige Anlagen dem Grund und Boden einfüge, so übe der Mieter oder Pächter das Recht des Nießbrauchers aus und die Gebäude und Anlagen blieben nach § 95 Abs 1 Satz 2 BGB, wie wenn sie vom Nießbraucher selbst errichtet worden wären, bewegliche Sachen. Die Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 finde daher auf den Kaufvertrag keine Anwendung. Ebensowenig bedürfe es einer Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz, die übrigens nach dem insoweit unangefochten gebliebenen Tatbestand des landgerichtlichen Urteils vorgelegen habe. Überdies habe die Klägerin ihre Vertragspflicht auch dann erfüllt, wenn die Baulichkeiten doch Eigentum des Klosterfonds geworden sein sollten; denn die Parteien seien sich über den Bau auf fremden Grund und Boden klar gewesen. Den Vertragsbestimmungen sei zu entnehmen, daß die Parteien beabsichtigt hätten, den Beklagten genau die Rechtsstellung zu verschaffen, welche die Klägerin nach dem Pachtvertrag gehabt habe. Gegenstand des Vertrages sei somit die im einzelnen wie auch immer rechtlich zu beurteilende Rechtsstellung der Klägerin gewesen, wobei das formale Eigentum wenig ausgemacht haben würde.

Daß die Beklagten sich verpflichtet hätten, außer den 24.000,- DM weitere 5.000,- DM zu bezahlen, sei durch das von der Beklagten zu 2 unterzeichnete Schreiben vom 25. März 1950 bewiesen. Der Vernehmung des in der Berufungsinstanz von den Beklagten benannten Zeugen W. [REDACTED] bedürfe es nicht.

Daraus, daß bis jetzt kein Erbbaurecht bestellt worden sei, könnten die Beklagten keine Einwendungen ableiten, weil nach dem klaren Wortlaut des Vertrags die Klägerin keine entsprechende Verpflichtung übernommen habe.

Die Revision bekämpft die Ausführungen des Berufungsgerichts als rechtsirrig.

1.) Sie ist zunächst der Auffassung, daß die Vorschrift des § 95 Abs 1 Satz 2 BGB, wonach Gebäude oder andere Werke, die in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden sind, keine Grundstücksbestandteile sind, im vorliegenden Fall nur anwendbar wäre, wenn auch die Klägerin am Grundstück wiederum ein dingliches Recht hätte, also etwa am Grundstückseigentum ein Erbbaurecht und an diesem wieder ein Nießbrauch begründet worden wäre. Der erkennende Senat tritt jedoch der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts bei. Daß grundsätzlich die mit dem Boden fest verbundenen Sachen Bestandteile des Grundstücks werden (§ 95 Abs 1 Satz 1 BGB), § 95 Abs 1 Satz 2 BGB also Ausnahmenvorschrift ist, steht einer rechtsähnlichen Anwendung nicht im Wege (Wolff, Der Bau auf fremden Boden, Fischers Abhandlungen Bd 6 S 73), sofern eine Analogie hier überhaupt in Frage steht und es sich nicht nur um Auslegung handelt. Es kann kein aus-

schlaggebendes Gewicht darauf gelegt werden, daß nach dem Gesetz der Berechtigte das Gebäude mit dem Grundstück verbunden haben muß. Hier ist als Gegensatz in erster Linie der Fall ausgeschlossen, daß ein Nichtberechtigter, etwa ein Geschäftsführer ohne Auftrag, für den Inhaber des dinglichen Rechts das Gebäude errichtet, weil in diesem Fall in unerwünschter Weise das Eigentum bis zur etwaigen Genehmigung des Inhabers des dinglichen Rechts in der Schwebe bliebe, ohne daß es einem Interessierten, etwa einem Realgläubiger, möglich wäre, eine Entscheidung herbeizuführen (Wolff aaO S 76). Solche Bedenken bestehen nicht, wenn der Mieter oder Pächter, der vom Nießbraucher sein Recht ableitet, das Gebäude errichtet. Ob die Ausübung des Nießbrauchs im Sinne des § 1059 Satz 2 BGB dinglichen oder schuldrechtlichen Charakter hat, worüber Streit herrscht, ist hier nicht entscheidend. Die Handlung des Mieters oder Pächters ist jedenfalls kraft des Rechts des Nießbrauchers rechtmäßig und kann daher unbedenklich im Sinne des § 95 Abs 1 Satz 2 BGB als Ausübung des Nießbrauchs bezeichnet werden. Auch die so errichteten Gebäude haben eine nähere Beziehung zu dem dinglichen Recht, kraft dessen sie errichtet sind, als zum Grundeigentum, so daß es gerechtfertigt ist, sie auch als bewegliche Sache im Sinne des Gesetzes zu betrachten. Selbst wenn man annehmen wollte, daß die Gebäude mit ihrer Errichtung nicht in das Eigentum der Klägerin, sondern der P. [REDACTED] als der Inhaberin des dinglichen Rechts gefallen wären, wäre das Eigentum der P. [REDACTED] wirksamer Übereignung nicht entgegengestanden; die dann von der nichtberechtigten Klägerin vorgenommene Übereignung wäre durch die Zustimmung der P. [REDACTED] zum Kaufvertrag, die die Zustimmung zu seiner Erfüllung in sich schloß, nach § 185 BGB wirksam. Dabei

kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagten, wenn die Klägerin bei der Veräußerung nicht Eigentümerin gewesen sein sollte, nicht auch kraft guten Glaubens (§ 932 BGB) Eigentum erworben hätten.

Ein Bedenken gegen die Eigenschaft der Gebäude als beweglicher Sachen kann nicht daraus abgeleitet werden, daß sie schon vor Abschluß des Pachtvertrags vom 15./22. April 1949 errichtet worden sind (siehe Tatbestand des Berufungsurteils), da bereits ein Pachtvertrag vom 31. Dezember 1945 zwischen der Klägerin und der P [REDACTED] vorausgegangen war, der durch den Vertrag vom 15./22. April 1949 ersetzt wurde (§ 15 dieses Vertrags).

2.) Die Revision ist der Meinung, der Kaufvertrag sei mangels der gesetzlichen Form eines wesentlichen Teils nichtig (§ 125 BGB), weil die Klägerin sich verpflichtet habe, den Beklagten das Erbbaurecht an dem Pachtgrundstück zu verschaffen und das Berufungsgericht diese Pflicht nur unter Rechtsverstoß verneint habe.

Die Beklagten haben nicht behauptet, daß die Klägerin sich verpflichtet habe, selbst das Erbbaurecht zu erwerben und dann auf die Beklagten zu übertragen, eine Verpflichtung, die zweifellos der Formvorschrift des § 313 BGB - gerichtlicher oder notarieller Beurkundung - unterläge (§ 11 Abs 1 Satz 1 ErbbaurechtsVO). Die von den Beklagten behauptete Verpflichtung der Klägerin, dafür zu sorgen, daß der Grundstückseigentümer (Klosterfonds) ihnen ein Erbbaurecht bestelle, war auch kein Vertrag, durch den sich die Klägerin selbst verpflichtet hätte, ein Erbbaurecht zu bestellen, so daß auch nach § 11 Abs 2 ErbbaurechtsVO kein Formzwang bestand, selbst wenn diese Vorschrift entgegen dem Wortlaut auch

den Fall umfaßt, daß sich jemand verpflichtet, an einem fremden Grundstück ein Erbbaurecht zu bestellen. Es ist also nicht einzusehen, unter welchem Gesichtspunkt für den Kaufvertrag Formzwang bestanden haben sollte.

Aber selbst wenn dies für die Verschaffungspflicht der Fall gewesen sein sollte, könnte die Revisionsrüge nicht durchgreifen, weil das Berufungsgericht eine solche Verpflichtung der Klägerin ohne Rechtsverstoß verneint hat. Mit seiner Feststellung, daß nach dem klaren Wortlaut des Vertrages die Klägerin diese Verpflichtung nicht übernommen habe, verstößt das Berufungsgericht nicht gegen § 286 ZPO, da in der Tat in § 2 des Vertrages lediglich bestimmt ist, daß das Recht - Hypothek für das Restkaufgeld - in Abt II des anzulegenden Grundbuchblattes eingetragen werden solle, sobald ein "Erbbaurecht für das Grundstück" bestellt werde. Hier handelt es sich ersichtlich um eine Bestimmung zu Gunsten der Klägerin und nicht der Beklagten, die sich jetzt auf sie berufen wollen. Richtig ist allerdings, daß das Berufungsgericht den Schriftwechsel der anwaltschaftlichen Vertreter der Parteien im Mai/Juni 1951 nach Abschluß des ersten Rechtszugs über die Frage nicht erwähnt, ob ein Erbbaurecht für die Beklagten, die sich hiewegen an die K [REDACTED] gewandt hatten, eingetragen worden sei, was der Vertreter der Klägerin dabei - objektiv unrichtig - behauptete. Damals handelte es sich für ihn aber darum, die aus dem klageabweisenden Urteil drohende Zwangsvollstreckung wegen der Kosten abzuwenden und die Zustimmung der Beklagten dazu herbeizuführen, den Kostenbetrag auf die nach dem Vertrag geschuldeten Raten zu verrechnen. Wenn der Vertreter der Klägerin sich bemühte, darzutun, daß eine von den Beklagten behauptete Verpflichtung

tung der Klägerin erfüllt sei, bedeutete das kein Anerkenntnis einer solchen Verpflichtung, deren Übernahme vielmehr dahingestellt bleiben konnte. Das Berufungsgericht, das nach § 286 ZPO nur die Gründe anzugeben hatte, die für seine Überzeugung leitend waren, durfte daher den Schriftwechsel unberührt lassen, wenn es aus ihm keine Schlüsse zu Gunsten der Beklagten zog.

Der Gesichtspunkt, daß die Beklagten ihrer Verpflichtungen wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ledig geworden sein könnten, wenn ihnen kein Erbbaurecht vom Grundstückseigentümer gewährt würde, war in den Tatsacheninstanzen nicht ins Feld geführt worden. Die Annahme solcher Geschäftsgrundlage stand auch mit der Behauptung der Beklagten, die Klägerin habe eine entsprechende vertragliche Verpflichtung übernommen, im Widerspruch. Soweit es sich nicht überhaupt um eine neue - in diesem Rechtszug nicht zulässige - Tatsachenbehauptung handelt, läßt sich jedenfalls aus der im Interesse der Klägerin aufgenommenen, oben angeführten Bestimmung des § 1 des Kaufvertrags kein Schluß auf die Bestellung des Erbbaurechts als einer von der Klägerin gebilligten Geschäftsgrundlage für die vertraglichen Verpflichtungen der Beklagten ziehen.

3.) Ob die mit der Hilfsbegründung des Berufungsgerichts vorgenommene Vertragsauslegung, es habe nur die Rechtsstellung der Klägerin aus dem Pachtvertrag übertragen werden sollen, mit dem Wortlaut und den gesetzlichen Auslegungsregeln zu vereinen ist, und ob ein Vertrag dieses Inhalts dem Preisprüfungsverfahren der Verordnung vom 7. Juli 1942 hätte unterworfen werden müssen, kann dahingestellt bleiben, da die Hauptbegründung rechtlich nicht zu beanstanden ist.

4.) Zu prüfen bleibt weiter, ob der Kaufvertrag etwa wegen mangelnder behördlicher Genehmigung oder Prüfung noch keine Wirksamkeit hat.

a) Der Verkauf an sich bedurfte keiner behördlichen Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz, da er sich nur auf bewegliche Sachen bezog. Jedoch gab die Erklärung der Beklagten, daß sie in den Pachtvertrag einträten, zusammen mit der Zustimmung der P [REDACTED] (Verpächterin), die in der gesonderten notariellen Urkunde vom 22. Oktober 1949 enthalten ist, den Beklagten das Recht zur Benutzung des Grundstücks als Pächter. Insoweit war die Wohnsiedlungsgenehmigung erforderlich (§ 4 Abs 1 Wohnsiedlungsgesetz). Der Eintritt der Käufer (Beklagten) war für die Wirksamkeit des Kaufvertrags entscheidend, da der Verkauf der Gebäude ohne die Möglichkeit der Benutzung des zugehörigen Grundstücks keinen Sinn hatte. Nun führt das Berufungsgericht allerdings aus, nach dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils, der insoweit nicht angefochten sei, habe die Genehmigung vorgelegen. Die Revision hebt aber mit Recht hervor, daß die Klägerin nur eine Abschrift der Genehmigung überreicht hatte und daß die Beklagten im Schriftsatz vom 28. November 1951, auf den im Tatbestand des Berufungsurteils Bezug genommen ist, erklärt hatten, auch die Wohnsiedlungsgenehmigung solle noch nicht erteilt sein. Trotz der vorsichtigen Wendung "soll", die dahin zu verstehen ist, daß die Beklagten keine Genehmigung erhalten haben wollen, im übrigen aber kein eigenes Wissen zu haben behaupten, war damit die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung nachträglich zulässigerweise (§ 531 ZPO) bestritten. Es liegt daher eine widerspruchsvolle Feststellung des Berufungsgerichts vor, die zur Aufhe-

bung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache nötigt, da die Wirksamkeit eines wesentlichen Teils des Vertrages von der Wohnsiedlungsgenehmigung abhängig ist.

Abgesehen davon gibt die bei den Akten befindliche Abschrift einer Wohnsiedlungsgenehmigung vom 13. Juli 1950 zu Zweifeln Anlaß. Die Genehmigung führt zwar als Eigentümer E. [REDACTED] und als Erwerber Sch. [REDACTED] und G. [REDACTED] an, bezieht sich aber auf das im Pacht- und Kaufvertrag nicht genannte Flurstück 379/9 der Flur 2 der Gemarkung B. [REDACTED]. Außerdem handelt es sich um eine Teilungsgenehmigung und eine solche macht nach § 5 Nr 2 des Wohnsiedlungsgesetzes die Genehmigung für eine Vereinbarung, durch die das Recht zur Nutzung eines Grundstücks eingeräumt wird, nur dann entbehrlich, wenn die Teilungsgenehmigung der Vereinbarung vorausgeht. Die Frage, ob eine wirksame Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt worden ist, bedarf daher auch unter diesem Gesichtspunkt weiterer Aufklärung.

b) Die Revision meint, daß auf alle Fälle eine Preisgenehmigung erforderlich gewesen wäre, selbst wenn die Parteien nicht ein wie ein Grundstück zu behandelndes Recht (Erbbaurecht), sondern nur den Verkauf beweglicher Sachen und die Abtretung der Pachtrechte vereinbart hätten, weil der Kauf ohne den Eintritt der Beklagten in den Pachtvertrag nicht durchführbar sei und die Parteien die Preisgenehmigung hinsichtlich der Pacht nicht dadurch hätten umgehen dürfen, daß das Kaufobjekt überteuert würde. Dieser Angriff geht fehl. Es mag eine genehmigungsbedürftige Pachterhöhung sein, wenn der abtretende Pächter eine Abstandssumme verlangt, die den neuen Pächter wie eine Pachterhöhung belastet

(Runderlaß 184/37. des Reichskommissars f.d. Preisbildung vom 12. Dezember 1937 DJ 1938, 537). Darin, daß der abtretende Pächter - die Klägerin - jedoch eine Vergütung für die Gebäude, auf die sich die Pacht ja nicht erstreckt, verlangt, läge eine genehmigungsbedürftige Pächterhöhung nur dann, wenn für die Gebäude ein überhöhter Preis verlangt würde, so daß in Wahrheit neben dem angemessenen Entgelt für den Kaufgegenstand ein auf das Pachtrecht sich beziehender Zusatzbetrag bezahlt würde. In dieser Richtung haben die Beklagten jedoch in der Tatsacheninstanz keine Behauptungen aufgestellt. Eine entsprechende Behauptung kann in der Revisionsinstanz nicht nachgeholt werden. Preisgründe hätten, bestünden nicht anderweitige Bedenken, das Berufungsgericht demnach nicht zu hindern brauchen, den Klageansprüchen, wie geschehen, zu entsprechen.

5.) Die Revision erhebt außerdem Bedenken gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Parteien einen im Vertrag nicht aufgeführten Betrag von 5.000,- DM als zusätzliche Zahlung der Beklagten vereinbart hätten. Zunächst sei hiebei der von der Beklagten benannte Zeuge W. [REDACTED] zu Unrecht nicht vernommen worden. Der Revision ist zuzugeben, daß die Gründe, mit denen das Berufungsgericht die Erhebung des Beweises ablehnt, nicht frei von Rechtsirrtum sind. Beide Parteien hatten behauptet, daß sie in einer abschließenden Besprechung kurz vor der Beurkundung sich über die zu zahlende Gesamtsumme - nach der Darstellung der Klägerin auf 29.000,- DM, nach der der Beklagten auf 24.000,- DM - und als Teil dieser Summe über die Zahlung der strittigen 5.000,- DM geeinigt hätten (kläg. Schriftsatz vom 5. Dezember 1951 S 2ff BA, bekl. Schriftsatz vom 28.

November 1951 S 2), und Zeugen für ihr Vorbringen benannt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs durfte das Berufungsgericht den angebotenen Beweis nur ablehnen, wenn jede Möglichkeit, daß die Beweisaufnahme Sachdienliches ergeben werde, ausgeschlossen war, weil von vornherein der volle Unwert des Beweismittels ersichtlich war (NJW 1951, 481). Ob der Brief vom 25. März 1951 dazu ausgereicht hätte, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls durfte das Berufungsgericht nicht die Aussage des angebotenen Zeugen vorweg dahin würdigen, falls er eine Gesamtzahlung von 24.000,- DM bestätigen würde, müsse angenommen werden, daß die Beklagten doch - etwa zu einem andern Zeitpunkt - die Zahlung weiterer 5.000,- DM zugesagt hätten. Etwas Derartiges - Vereinbarungen zu anderem Zeitpunkt - war von der Klägerin nicht behauptet worden; diese vorweggenommene Beweiswürdigung verstieß gegen die §§ 128, 286 ZPO. Obendrein stützt sich das Berufungsgericht, wie die Revision weiter rügt, auch noch darauf, daß die Beklagten den Vortrag der Klägerin, die Beklagten hätten außer 24.000,- DM noch weitere 5.000,- DM versprochen, in erster Instanz nicht bestritten hätten. Tatsächlich hatte aber schon die Klage ausgeführt, daß die Beklagten behaupteten, die schon gezahlten 5.000,- DM seien auf die 24.000,- DM anzurechnen. Ein entsprechendes Vorbringen findet sich auch im Schriftsatz der Beklagten vom 1. März 1951 und ist im Tatbestand des Urteils des ersten Rechtszugs beurkundet.

Die vom Berufungsgericht vorgenommene Beweiswürdigung verletzt den § 286 ZPO. Auch aus diesem Grund mußte das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungs-

gericht zurückverwiesen werden, wobei ihm auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen war.

Dr Pritsch

Dr. v. Normann

Dr Heck

Schuster

Dr Oechßler