

V ZR 21/50

Im Namen des VolkesVerkündet am  
12. Oktober 1951

Gros

Justizangestellter  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle  
des Bundesgerichts-  
hofes

In dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde [REDACTED], vertreten durch  
den Rat der Gemeinde,  
- Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin -  
- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma "V [REDACTED] S [REDACTED] AG" in D [REDACTED],  
vertreten durch ihren Vorstand, die Direktoren  
Rechtsanwalt Dr. L [REDACTED] und Bergassessor S [REDACTED] in  
D [REDACTED],

- Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte -  
- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1951 unter Mitwirkung  
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Fritsch und der Bundes-  
richter Dr. Hertel, Dr. Mückinghaus, Schuster und  
Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das  
Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesge-  
richts in Düsseldorf vom 22. März 1950 wird  
auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Durch Vertrag vom 3. Dezember 1941 verkaufte und übereignete die Beklagte Grundstücksflächen in M [REDACTED] in der Grösse von zusammen rund 428866 qm an die Klägerin. Der Kaufpreis betrug für jeden Quadratmeter 3,--RM, insgesamt rund 1.286.598,--RM. Auf dem erworbenen Gelände wollte die Klägerin ein Panzerwerk errichten. Mitübereignet wurden die auf dem verkauften Grundstück stehenden Gebäude des B [REDACTED], in denen damals die Nationalsozialistische V [REDACTED] e.V. B [REDACTED] (NSV) eine Schweinemastanstalt betrieb. Von der Über-eignung ausgeschlossen waren die Betriebsanlagen und Be-treibseinrichtungen der Schweinemastanstalt, soweit sie bei einer Verlegung dieses Betriebs an anderer Stelle wieder eingebaut werden konnten. In § 1 Abs 3 des Vertrags war be-stimmt:

" Die Stadt verpflichtet sich, den mit der National-sozialistischen V [REDACTED] geschlossenen Leih-vertrag vom 18./27. März 1941 schon jetzt zu kündi-gen. Sie wird den Stahlwerken von der erfolgten Kün-digung Nachricht geben. Des weiteren verpflichtet sich die Stadt, Schritte in die Wege zu leiten, die eine baldige vorzeitige Räumung durch die National-sozialistische V [REDACTED] ermöglichen. Im übrigen ist die Schweinemastanstalt bis spätestens 31. März 1944 zu räumen.

Die Stahlwerke verpflichten sich, der Stadt für die Kosten der Verlegung der Schweinemastanstalt eine Entschädigung in Höhe von 130.000,--RM zu zahlen, und zwar sofort nach Abschluss des Vertrags. Damit sind sämtliche Ansprüche, die die Stadt oder die Nationalsozialistische V [REDACTED] auch aus der in

- 3 -

Aussicht genommenen vorzeitigen Lösung des Vertrags gegen die Stahlwerke erheben könnten, abgegolten. Die Stadt wird sich bemühen, die Einverständniserklärung der Nationalsozialistischen V[REDACTED] mit der vorzeitigen Räumung der Schweinemastanstalt herbeizuführen. Sie wird die Stahlwerke darüber unterrichten."

Der Regierungspräsident in D[REDACTED] hat mit Schreiben vom 15. Dezember 1941 gegen den vereinbarten Preis von 3,--RM je Quadratmeter von gemeindeaufsichtswegen wie preisrechtlich keine Bedenken geltend gemacht und beigelegt: "Nach den bislang für gleichwertige Grundstücke erzielten Preisen hätte für die Grundstücke der Stadt M[REDACTED] ein Preis bis zu etwa 3,50 RM je qm als angemessen angesehen werden können."

Die Klägerin hat die in § 1 Abs 3 des Vertrags vereinbarte Entschädigung in Höhe von 130.000,-- RM im März 1942 an die Beklagte bezahlt. Im Februar 1944 hat die Klägerin der NSV die Weiterbenutzung des B[REDACTED] über den Räumungstermin vom 31. März 1944 hinaus für ein weiteres Jahr bis zum 31. März 1945 gestattet. Zu einer Verlegung der Schweinemastanstalt ist es infolge der Ereignisse des Frühjahrs 1945 nicht mehr gekommen.

Die Klägerin hat auf Grund der Tatsache, dass die Beklagte für die Verlegung der Mastanstalt keine Aufwendungen zu machen hatte, unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung der Beklagten die Rückzahlung des im Verhältnis 10:1 umzuwertenden Betrags von 130.000,--RM verlangt und Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagte zur Zahlung von 13.000,-- DM nebst 4 % Prozesszinsen zu verurteilen.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Klägerin hat Berufung eingelegt und noch vorgetragen, der Verkauf sei unter Druck erfolgt. Da der Bau des Panzerwerks als reichswichtig bezeichnet worden sei, habe sie mit einem zwangsweisen Vorgehen der Wehrmachtdienststellen rechnen müssen. Sie habe daher auf Grund des Gesetzes Nr 59 - Rückerstattung feststellbarer Vermögensgegenstände an Opfer der nationalsozialistischen Unterdrückungsmassnahmen - Rückerstattungsansprüche geltend gemacht.

In der Berufungsinstanz wurde die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 13.000.-DM nebst 4 % Zinsen seit dem 9. Juni 1948 zu bezahlen, und das Urteil mit der Massgabe für vollstreckbar erklärt, dass die Zwangsvollstreckung nicht ohne Genehmigung der Britischen Militärregierung erfolgen darf.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Zurückweisung der Berufung der Klägerin, hilfsweise die Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

Die Klägerin beantragte Zurückweisung der Revision.

## Entscheidungsgründe

### I.

Der geltend gemachte Anspruch fällt nicht unter das Gesetz Nr. 59 - Rückerstattung feststellbarer Vermögensgegenstände an Opfer der nationalsozialistischen Unterdrückungsmassnahmen (ADlBrMilReg Nr 28 S 1169 - VOB1 BZ 1949, 152) -, schon deshalb nicht, weil jedenfalls die Klägerin nicht zu dem Kreis der politisch Verfolgten gehört. Aber auch der Beklagten ist das Grundstück keineswegs aus Gründen der Rasse, Religion, Nationalität, der politischen Auffassung oder der politischen Gegnerschaft gegen den Nationalsozialismus ungerechtfertigt entzogen worden. Das ergibt sich schon aus dem eigenen Vortrag der Beklagten, die geltend gemacht hat, sie habe mit einem zwangsweisen Vorgehen der Wehrmachtdienststellen rechnen müssen, da der Bau des von der Klägerin beabsichtigten Panzerwerks als reichswichtig bezeichnet worden sei. Eine Aussetzung des Verfahrens gemäss Art 62 RERstG kommt also nicht in Betracht.

### II.

1.) Das Berufungsgericht hat die Auffassung der Beklagten abgelehnt, dass es sich bei dem Betrag von 130.000,-- RM, der als Entschädigung für die Kosten der Verlegung der Schweinemastanstalt und zur Abgeltung etwaiger Ansprüche wegen einer vorzeitigen Lösung des mit der NSV bestehenden Leihvertrags bezahlt werden sollte, um einen Zuschlag zum Kaufpreis handle. Dagegen spreche, dass von dem Kaufpreis für das Gelände lediglich in § 1 Ziff 1

des Vertrags vom 3. Dezember 1941 die Rede sei und erst in § 1 Ziff 3 von der Zahlung der 130.000.-RM gesprochen werde, und zwar allein im Zusammenhang mit der von der Beklagten übernommenen Verpflichtung, den mit der NSV geschlossenen Leihvertrag alsbald zu kündigen und um die vorzeitige Räumung des verkauften Geländes bemüht zu bleiben. Es sei auch kein Grund ersichtlich, einen Teil des Kaufpreises als Beitrag zur Abgeltung von Verlegungskosten und Entschädigungsansprüchen zu bezeichnen, insbesondere kein Grund preisrechtlicher Art, da auch ein wesentlich höherer Kaufpreis nicht beanstandet worden wäre. Auch die Tatsache, dass der Betrag sofort nach Abschluss des Vertrages zu zahlen gewesen sei, rechtfertige die Auffassung der Beklagten nicht. Aus den Vorverhandlungen ergebe sich, dass der Kaufpreis und der Abgeltungsbetrag von 130.000,-- RM unabhängig voneinander ausgehandelt worden seien.

Die Revision stellt diese Beurteilung zur Nachprüfung. Sie führt aus, die besonders vereinbarte Entschädigung für alsbaldige Räumung der Kaufgrundstücke sei notwendig ein Teil des Kaufvertrags. Sie betreffe die Hauptleistung des Verkäufers, seine Übergabepflichtung nach § 433 BGB und gehöre, da sie lediglich für die Durchführung der Übergabepflicht gewährt werde, zu den dafür vereinbarten Gegenleistungen des Käufers, die das Bürgerliche Gesetzbuch als Kaufpreis bezeichne. Das Vorliegen eines besonderen rechtlichen Grundes zu gesonderter Aufführung von (eigentlichem) Kaufpreis und

Verlegungsentschädigung sei nicht erforderlich. Es handle sich dabei um Herausstellung einzelner Berechnungsposten für die Preisforderung des Verkäufers, wozu aus verschiedenen Gründen Anlass bestehen könne. Im vorliegenden Fall könne ein gewisser Ausgleich für die besonders günstige Preisgestaltung in Betracht kommen, auf die die Beklagte bei den abschliessenden Vertragsverhandlungen besonders hingewiesen habe. Für die Beurteilung der Zahlung der 130.000,--RM als Teil der Gegenleistung des Käufers spreche auch die Vereinbarung der sofortigen Zahlung, obwohl eine Rechtspflicht der Beklagten zur Räumung erst nach Ablauf von mehr als zwei Jahren bestanden habe.

Die Rüge, dass sich das Berufungsgericht mit diesen Gründen, die für die Eigenschaft eines Zuschlags zum Kaufpreis sprechen würden, nicht auseinandergesetzt habe, ist nicht begründet. Die Einwendungen sind auch nicht stichhaltig. Es ist richtig, dass die Vereinbarung einer Entschädigung für Räumung der Kaufgrundstücke einen Teil des Kaufvertrags bildet und dass sie deshalb der Form des § 313 BGB bedarf. Dies spricht die von der Revision angezogene Entscheidung des Reichsgerichts (RGZ 114, 230) aus. Im übrigen handelt es sich dort um eine Sondervergütung, die der Verkäufer erhalten sollte, um ihn für die alsbaldige Räumung und Aufgabe des verkauften Grundstücks zu entschädigen. Hier steht die Vereinbarung eines Ersatzes für Leistungen in Frage, die die Beklagte über die Pflicht zur Übergabe des Grundstücks hinaus erbringen soll. Es besteht sehr wohl die Möglichkeit, in einem Kaufvertrag noch besondere

Leistungen des Verkäufers zu vereinbaren und dafür eine besondere Vergütung festzusetzen. Das hat gerade die Wirkung, dass diese Vereinbarung ein Nebenvertrag ist, der zwar mit dem Hauptvertrag zusammenhängt, aber in seiner Weiterentwicklung selbständig beurteilt werden kann (vgl. RG in LZ 1932, 755), während dies nicht möglich ist, wenn der Aufwand für solche Leistungen in den Kaufpreis einkalkuliert und dieser einheitlich festgesetzt ist (RGZ 109, 94). Auch wenn der Betrag von 130.000.-- RM als ein besonders herausgestellter Berechnungsposten angesehen wird, besteht die Möglichkeit, ihn besonders zu behandeln. Dafür, dass der Betrag ein stillschweigend gewährter Ausgleich für die besonders günstige Preisgestaltung sein soll, spricht nichts, nachdem im Vertrag ausdrücklich festgelegt ist, für welche Zwecke die Zahlung bestimmt sein soll. Darüber, welche Bedeutung das Berufungsgericht dem Umstand zumisst, dass der Betrag sofort nach Abschluss des Vertrags zu zahlen war, hat es sich deutlich ausgesprochen.

2.) Das Berufungsgericht hat die Auffassung der Klägerin abgelehnt, dass die Beklagte zur Zahlung des strittigen Betrags nach § 812 Abs 1 Satz 2 BGB aus dem Grund verpflichtet sei, weil der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eingetreten sei. Es führt aber aus, die Verpflichtung der Klägerin sei nachträglich ihres Zwecks entkleidet worden, als diese Verpflichtung bereits erfüllt gewesen sei. Der Beklagten sei es infolge von Umständen, die keine der Parteien zu vertreten gehabt habe, unmöglich geworden, das Geld bestimmungsgemäss zu verwenden.

Zwar stünden sich nicht Leistung und Gegenleistung gegenüber, die beiderseitigen Leistungen seien jedoch miteinander durch ein Einüber und Herüber derart verflochten, dass eine entsprechende Anwendung der Vorschrift des § 323 BGB auf das Verhältnis der Parteien keinen Bedenken begegne. Die Beklagte sei daher in entsprechender Anwendung des § 323 Abs 3 BGB zur Zurückzahlung des strittigen Betrags verpflichtet.

Die Revision hält eine solche entsprechende Anwendung des § 323 BGB nicht für angängig. Sie weist darauf hin, dass die Verlegung der Schweinemastanstalt an eine andere Stelle stets möglich gewesen sei, und dass höchstens das Bedürfnis, eine Verlegung vorzunehmen, weggefallen sei. Sollte aber die Verlegung als eine der Beklagten obliegende Leistung anzusehen sein, so könne die Klägerin Erfüllung verlangen und höchstens nach § 326 BGB vorgehen. Die Verlegung der Schweinemastanstalt sei aber keine der Beklagten der Klägerin gegenüber obliegende Leistung gewesen, da diese nicht daran, sondern lediglich an der Freimachung des Grundstücks ein Interesse gehabt habe.

Diese Einwendungen sind begründet. Sie ergeben allerdings in erster Linie, dass die Voraussetzungen des § 323 BGB nicht gegeben sind. Das verkennt auch das Berufungsgericht nicht; es will den § 323 BGB nur entsprechend anwenden. Der Revision ist aber darin beizustimmen, dass das schon deshalb nicht angängig ist, weil von der Unmöglichkeit einer Verlegung der Mastanstalt nicht die Rede sein kann, dass die Entscheidung des Rechtsstreits vielmehr aus § 812 BGB zu gewinnen ist.

3.) Das Berufungsgericht hat verneint, dass ein Anspruch auf Rückzahlung der 130.000,-- RM wegen ungerechtfertigter Bereicherung aus dem Grund bestehe, weil der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eingetreten sei. Es führt dazu aus, mit der Vereinbarung im § 1 Abs 3 des Vertrags vom 3. Dezember 1941 hätten die Parteien bezweckt, der Beklagten die Finanzierung der Verlegung der Schweinemastanstalt und die Abgeltung von etwaigen Entschädigungsansprüchen der NSV durch Beteiligung der Klägerin an diesen Aufwendungen zu erleichtern. Dieser Erfolg sei auch eingetreten. Nach der Zahlung des Betrags sei es der Beklagten durchaus möglich gewesen, die Verlegung der Anstalt zu finanzieren und etwaige Entschädigungsansprüche der NSV abzugelten.

Diese Ausführungen werden der Sachlage nicht gerecht. Es ist nicht zu bezweifeln, dass es der Beklagten, einer Stadtgemeinde, auch ohne die Vorauszahlung der Klägerin möglich gewesen wäre, die Verlegung der Mastanstalt zu finanzieren. Der Zweck der Vereinbarung war aber, die Beklagte diese Belastung nicht allein tragen zu lassen, die Klägerin sollte sich vielmehr daran in sehr ausgedehnter Masse beteiligen und der Beklagten an diesen sicher in Aussicht genommenen Auslagen den Betrag von 130.000,-- RM ersetzen. Unerheblich für den Zweck der Geschäfts war, dass dieser Ersatz erfolgen sollte, bevor die Beklagte diesof,

Ausgaben gemacht hatte. Der Grund für diese Bevorzugung war, dass bei dem erheblichen Betrag eine umständliche Zwischenfinanzierung vermieden werden sollte. Es war auch zu erwarten, die Räumung des Grundstücks werde rascher vonstatten gehen, wenn die Deckung für die Kosten greifbar zur Hand war, und das wurde erreicht, wenn die Partei, die den Aufwand endgültig zu tragen hatte, den Betrag dafür sofort zur Verfügung stellte.

Auch die Revision sieht die Voraussetzungen einer ungerechtfertigten Bereicherung nicht für gegeben an. Sie geht von der an sich richtigen Auffassung aus, eine solche könne nur vorliegen, wenn der mit einer Leistung zu erreichende Erfolg von beiden Vertragsparteien bezweckt sei, nimmt aber an, weder die Klägerin, noch die Beklagte hätten diesen Erfolg erstrebt. Nun mag richtig sein, dass die Parteien an der Verlegung und dem Wiederaufbau der Schweinemastanstalt kein eigenes Interesse hatten, die Revision sagt aber selbst, die Parteien hätten in der Verlegung ein schwer zu vermeidendes Übel gesehen, das sie im Interesse eines Dritten auf sich genommen hätten, um die Freimachung des Grundstücks erreichen zu können. Damit haben sie es aber, wenn auch widerwillig, auf sich genommen, diesen Zweck - nämlich die Verlegung - zu fördern.

Der Senat stimmt der in Schrifttum und Rechtsprechung herrschenden Lehre zu, dass bei gegenseitigen Verträgen für die Anwendung der Vorschriften

über ungerechtfertigte Bereicherung nur beschränkt Raum ist, dass insbesondere bei Nichterfüllung einer vertraglichen Gegenleistung ein Bereicherungsanspruch nicht in Betracht kommt, sondern nur die Klage auf Erfüllung oder die Rechtsbehelfe aus §§ 325 und 326 BGB gegeben sind. Das Reichsgericht hat aber immer wieder hervorgehoben, dass § 812 BGB Platz greifen kann, wenn ein Erfolg, der über die Gegenleistung hinausgeht, Gegenstand des Vertrags geworden ist und die Erfüllung des Zwecks Bedingung des Vertrags sein soll (vgl. RG 66, 132 133; 106, 93 98; 132, 238 243; RG in SeufArch 81 Nr 118 S 193; RG Warn 1917, Nr 112; RG HRR 1930 Nr 107). Dieser besondere Fall ist hier gegeben. Es handelt sich um einen Nebenvertrag, in dem ein rechtsgeschäftlicher Zweck geregelt ist, der sich aus der Übereignung eines Grundstücks nicht unmittelbar ergibt, an dem die Vertragsparteien nicht einmal ein unmittelbares Interesse haben, der aber doch in engem Zusammenhang mit dem Hauptvertrag steht, da sonst dessen Durchführung nicht in der von den Parteien gewünschten Weise möglich wäre. Die Parteien übernahmen ein ausserhalb des Zwecks des Hauptvertrags liegendes Opfer, um den Hauptvertrag durchführen zu können, und regelten die Art und Weise, wie die Aufwendungen für dieses Opfer unter ihnen verteilt werden sollten. Dieser Nebenvertrag ist daher hinsichtlich seiner Durchführung selbständig zu beurteilen. Der nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg war, die Beklagte für eine vorgesehene Aufwendung schadlos zu halten.

Dieser Erfolg trat nicht ein, da die Aufwendung nicht gemacht werden musste, eine Schadloshaltung also nicht mehr möglich war. Der Fall des § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz BGB ist also gegeben (vgl. RGZ 75, 145; RG in LZ 1932, 755).

Belanglos ist dabei, dass es nicht allein in der Hand der Beklagten lag, ob die Schweinemastanlage verlegt wurde, weil ein Dritter, etwa die NSV, dabei mitwirken musste (RG in HRR 1929, 1210), oder das Bezweckte, dass nämlich dem Beklagten keine Vermögenseinbusse für Aufwendungen entstehe, ohnehin schon eintrat (Staudinger 10. Aufl. Anm. 43 zu § 812 BGB) oder die Klägerin sich damit einverstanden erklärte, dass die Schweinemastanlage nicht verlegt wurde und damit Aufwendungen nicht gemacht wurden.

Wenn die Revision weiter ausführt, die Frage sei zu verneinen, ob die Errichtung der Schweinemastanlage an anderer Stelle von den Vertragsparteien zum wesentlichen Bestandteil ihrer Vereinbarungen erhoben sein könne, da beide Parteien an dieser Errichtung kein Interesse gehabt hätten, so ist hier die Frage falsch gestellt. Die Parteien hatten das Interesse, die Verteilung der Kosten für die von beiden für notwendig gehaltene Verlegung der Anlage zu regeln, und deshalb kann nicht bezweifelt werden, dass die Bestimmung des § 1 Abs. 3 einen wesentlichen Bestandteil des Vertrags zwischen den Parteien bildete.

4.) Die Revision wendet endlich ein, das Berufungsgericht habe die rechtliche Bedeutung des von der Beklagten übernommenen Risikos verkannt. Die Klägerin habe sich durch Zahlung von 130.000,- RM von der Unsicherheit frei gekauft, die entstehenden Verlegungskosten selbst zu tragen, denn es sei ungewiss gewesen, ob der ausgeworfene Betrag ausreichen würde. Wenn andererseits die Beklagte, wie das Berufungsgericht selbst annehme, zu einer Rückzahlung nicht verpflichtet sei, falls die Verlegungskosten hinter 130.000,- RM zurückblieben, so stehe damit im Widerspruch, daß die Beklagte bei vollständiger Einsparung erstattungspflichtig sein solle.

Diese Einwendung geht fehl. Da nach der Feststellung des Berufungsgerichts die Parteien davon überzeugt waren, dass die Verlegung erforderlich werden würde, ist auch die Feststellung nicht zu beanstanden, daß die Parteien allein einem späteren Streit über die Höhe der Aufwendungen begegnen wollten, wenn sie sich auf einen festen Betrag einigten. Diese Auslegung entspricht durchaus der Sachlage.

Dem Berufungsurteil ist also im Ergebnis zuzu-

stimmen, und die Revision der Beklagten war auf  
ihre Kosten zurückzuweisen.

Dr. Pritsch   Dr. Hertel   Dr. Hückinghaus  
Schuster   Dr. Oechßler