

Verkündet am 9. Oktober 1953
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Deutschen Bundespost, vertreten durch die Oberpost-
direktion in D [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

g e g e n

1. die offene Handelsgesellschaft in Firma J.W. Z [REDACTED]
& Co. in E [REDACTED], vertreten durch den persönlich haf-
tenden Gesellschafter Dr.jur. Martin H [REDACTED], Regierungs-
assessor a.D.
2. die Ehefrau Hedwig H [REDACTED] geb. Z [REDACTED] in E [REDACTED]-
[REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],
3. den Kaufmann Wilhelm K [REDACTED] in E [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED]

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1953 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und
Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Düsseldorf vom 13. Februar 1952 wird unter
Abänderung der Kostenentscheidung dieses Ur-
teils mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß
die Kosten der ersten beiden Rechtszüge von
den Klägern zusammen zu 2 Elfteln und von der
Beklagten zu 9 Elfteln zu tragen sind.

Die Kosten des Revisionsverfahrens treffen
die Beklagte.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin zu 1) ist eine offene Handelsgesellschaft, der die Klägerin zu 2) in den Jahren 1916 bis 1920 als Gesellschafterin angehörte. An deren Stelle trat ihr Ehemann, der Regierungsassessor a.D. Dr. jur. Martin H., im Jahre 1920 in die Gesellschaft ein. Der Kläger zu 3) ist seit 1926 Gesellschafter. Seit 1946 ist der Kaufmann Manfred H., der Sohn der Klägerin zu 2) als dritter Gesellschafter beteiligt. Die Klägerin zu 1) benutzte die in E., H.straße und S.straße gelegenen bebauten Grundstücke (Band Bl 21 des Grundbuchs von E.) seit vielen Jahren für geschäftliche Zwecke und hat sie nach der Zerstörung der Gebäude während des letzten Krieges und nach Errichtung von Behelfsbauten auch heute noch inne. Als Eigentümer dieser Grundstücke waren bis zum Jahre 1940 die Klägerin zu 2) und der Kläger zu 3) je zur Hälfte im Grundbuch eingetragen.

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die Deutsche Reichspost, hatte Interesse am Erwerb der genannten Grundstücke. Die Kläger machten deren Veräußerung und Räumung von der Beschaffung eines für Geschäftsneubauten geeigneten und günstig gelegenen Ersatzgrundstückes abhängig. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten erwarb daher ein in E. Teichstraße 14 B. 16 gelegenes Grundstück (Band Bl 1043 des Grundbuchs von E.), das sich in jüdischem Eigentum befunden hatte.

Zwischen den Klägern zu 1) bis 3) und dem Deutschen Reich (Deutsche Reichspost) wurde alsdann ein Vertrag vom 23. August 1940 (nachstehend kurz "Vertrag") geschlossen, den der Präsident der Oberpostdirektion D. am 10. September 1940 genehmigte.

Nach § 1 dieses Vertrages verkauften die Kläger zu 2) und 3) ihre genannten Grundstücke H.straße/S.straße

an das Deutsche Reich (Deutsche Reichspost), das seinerseits das erwähnte Grundstück T-straße an die Kläger zu 2) und 3) verkaufte. Der Vertrag bestimmt sodann in § 2, daß die Grundstücke möglichst umgehend an die neuen Eigentümer aufgegeben werden sollen. Weiterhin ist im selben Paragraphen die Übergabe der Grundstücke geregelt. Während hinsichtlich des Grundstückes T-straße bestimmt ist, daß das Deutsche Reich es sofort nach der Auflassung "an die Firma Z-" (die Klägerin zu 1) übergibt, wird hinsichtlich der Grundstücke H-straße/S-straße folgendes ausgesprochen:

Die Firma Z- übergibt ihr Grundstück an das Deutsche Reich, sobald sie es vollständig geräumt hat. Zu diesem Zweck verpflichtet sie sich, ihren Geschäftsbetrieb vollständig baldigst auf das von ihr erworbene Grundstück an der T-straße zu verlegen. Den auf diesem Grundstück geplanten Neubau hat die Firma Z- so zu fördern, daß er spätestens 2 Jahre nach Baubeginn bezogen werden kann.

Die Firma Z- verpflichtet sich, die Räumung des Grundstückes an der T-straße rechtzeitig zu veranlassen und dieses Grundstück nur zum Neubau ihrer Fabrikgebäude zu verwenden. Sie ist verpflichtet, die von ihr benutzten Grundstücke an der H- und S-straße angemessen versichert zu halten und diese Grundstücke später auch dann zu räumen, wenn sie nach Aufhebung der Baubeschränkung nicht unverzüglich mit dem Neubau beginnt und den Neubau nicht spätestens 2 Jahre nach Baubeginn bezieht.

Im Anschluß an diese Bestimmung gestattet das Deutsche Reich "der Firma Z-, ihre Grundstücke bis zur Fertigstellung des geplanten Neubaus auf dem Grundstück T-straße im bisherigen Umfang weiterzubnutzen." Dafür soll diese "anstelle einer Miete" für diese Grundstücke sämtliche Steuern, Abgaben und Lasten übernehmen, "als ob sie noch Eigentümerin der Grundstücke wäre."

§ 4 des Vertrages bestimmt die Kaufpreise der Grundstücke sowie ihre Verrechnung und Zahlung. Für die Grundstücke H-straße/S-straße ist der Kaufpreis in Absatz (1) wie folgt berechnet:



- a) für Grund und Boden fest 240 900 RM;
- b) für die aufstehenden Gebäude wird der Wert z.Zt. der vollständigen Räumung des Grundstücks bezahlt. Er wird in der Weise ermittelt, daß in der anhängenden Zeitwertberechnung anstelle der in den Spalten 4 und 9 bis 13 enthaltenen Eintragungen für das Jahr 1940 die Ansätze für das Jahr der Räumung einzurücken sind. Die Baukostenrichtzahl für die Spalten 9 und 10 soll nach dem auf volle Einer aufgerundeten Durchschnitt für das der Räumung vorangehende Kalenderjahr ermittelt werden;
- c) für Umzug und Beschaffung neuer Lagergestelle fest 40 000 RM;
- d) für den aus der sofortigen Übernahme des Grundstücks T■■■■straße entstehenden jährlichen Verlust (Unterschied zwischen Solleinnahmen an Mieten und Ausgaben für öffentliche Abgaben und Lasten) eine einmalige Entschädigung von 5000 RM.

Demgegenüber setzt Absatz (2) den Kaufpreis für das Grundstück T■■■■straße "nach den Ausgaben, die das Deutsche Reich hierfür gehabt hat", wie folgt fest:

- a) Kaufpreis 115 000 RM;
- b) Grunderwerbsteuer 5 750 RM;
- c) für sonstige Ausgaben, die noch nicht feststehen; die tatsächlichen Kosten.

Im selben Absatz heißt es abschließend:

"Der sich hiernach ergebende Kaufpreis soll von dem an die Firma Z■■■■ nach Abs 1 zu zahlenden Kaufpreis einbehalten werden."

Absatz 3 regelt die Zahlungsweise wie folgt:

- a) Straßenausbaukosten sofort nach Nachweis ihrer Zahlung,
- b) bei Beginn des Neubaus T■■■■straße 150 000 RM,
- c) nach Fertigstellung des Rohbaues T■■■■straße 150 000 RM,
- d) nach vollständiger Räumung der an das Deutsche Reich verkauften Grundstücke wird innerhalb 4 Wochen abgerechnet und der sich ergebende Unterschiedsbetrag von dem Schuldner gezahlt.

In § 5 ist bestimmt, daß die Grundstücke gegenseitig schulden- und lastenfrei zu übergeben sind. Dabei sollte "die Firma Z [REDACTED]" eine auf den an das Deutsche Reich zu übertragenden Grundstücken lastende Hypothek von 20 000 RM abdecken. Falls dies vor der Auflassung der Grundstücke nicht möglich sein sollte, sollte sie vom Deutschen Reich übernommen werden, das dann berechtigt sein sollte, den von ihm zu zahlenden Kaufpreis entsprechend zu kürzen.

Durch § 6 des Vertrages wird dem Deutschen Reich zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Vertrag eine Sicherungshypothek von 150 000 RM am Grundstück Teichstraße bestellt.

Die Grundstücke wurden gegenseitig alsbald aufgelassen, der Eigentumswechsel wurde im Grundbuch verlautbart. Während das Deutsche Reich sein bisheriges Grundstück übergab, hat die Klägerin zu 1) die Grundstücke H [REDACTED]straße/S [REDACTED]straße noch nicht geräumt, ihren Geschäftsbetrieb in Behelfsbauten, die an Stelle der während des Krieges teilzerstörten Gebäude errichtet worden waren, fortgeführt und mit dem Neubau auf dem Trümmergrundstück T [REDACTED]straße noch nicht begonnen. Das Deutsche Reich wandte zur Erfüllung des Vertrags 178 756 RM auf (115 000 RM Kaufpreis, 5750 RM Grunderwerbsteuer, 6 RM Schreibgebühren, 38 000 RM Straßenbaukosten, 20 000 RM Hypothekenablösung gemäß § 5). Außerdem gewährte die Beklagte den jüdischen Voreigentümern des Grundstücks T [REDACTED]straße nach der Währungsreform des Jahres 1948 eine Abfindung von 95 000 DM wegen ihres Rückerstattungsanspruchs.

Die Kläger vertreten die Auffassung, daß die dem Deutschen Reich übereigneten Grundstücke zuvor als wirtschaftliches Eigentum der Klägerin zu 1) ungeachtet der aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentumsverhältnisse zu betrachten seien, nachdem sie seit Jahren als Firmenvermögen bilanziert und als solches auch steuerlich behandelt worden seien. Demgemäß er-

blicken sie in dem Vertrag auf ihrer Seite einen einheitlichen Vertrag, in dem auch die Klägerin zu 1) als Verkäuferin und Erwerberin aufgetreten sei. In den Bestimmungen über den ihnen zustehenden Kaufpreis erblicken sie abgesehen vom Kaufpreis des Grund und Bodens keine in Reichsmark festgelegten Beträge, sondern bloße Rechnungsposten. Nach ihrer Ansicht sollte erst deren Verrechnung den zu ihren Gunsten verbleibenden Überschuß ergeben, der in der im Zeitpunkt der Verrechnung maßgeblichen Währung auszudrücken sei. Diese Behandlung nehmen sie nicht nur für den Gegenwert des Gebäudes in Anspruch, durch dessen Bemessung das Deutsche Reich die Kosten des Neubaus auf dem Grundstück T■■■■straße in Höhe des jeweiligen Zeitwerts der Baulichkeiten auf dem bisherigen Firmengrundstück ungeachtet ihrer etwaigen Zerstörung durch Kriegsergebnisse hätte anteilig tragen sollen, sondern auch für die Posten, welche die Umzugskosten und die Entschädigung für die sofortige Übernahme des Grundstücks T■■■■straße betrafen. Die Kläger wollen daher diese drei Rechnungsposten der Währungsumstellung entzogen wissen. Für den Fall aber, daß auch auf sie das Umstellungsgesetz anzuwenden sei, berufen sie sich darauf, daß sie die Grundstücke H■■■■straße/S■■■■straße bisher weder dem Deutschen Reich, noch der Beklagten übergeben, mithin ihre Gegenleistung als Verkäufer vor dem 21. Juni 1948 noch nicht bewirkt hätten. Sie nehmen daher in diesem Fall eine Umstellung im Verhältnis von einer Reichsmark zu einer Deutschen Mark gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 2 UmstG für den gesamten ihnen zustehenden Kaufpreis in Anspruch. Schließlich leiten sie aus dem Umstand, daß die Beklagte ihre entsprechende Zahlungsverpflichtung bestreite, einen Schadensersatzanspruch her.

Die Beklagte ist dieser Auffassung schon vor dem Rechtsstreit entgegengetreten. Sie beruft sich auf die sich aus dem Grundbuch ergebenden früheren Eigentumsverhältnisse und widerspricht der von den Klägern geäußerten Auffassung eines wirtschaftlichen Firmeneigentums. Sie will die Klägerin zu 1) nur

insoweit am Vertrag beteiligt wissen, als sie sich als unmittelbare Besitzerin auf Grund irgend eines Überlassungsverhältnisses verpflichtet hätte, die dem Deutschen Reich verkauften Grundstücke entsprechend den von den Verkäufern übernommenen Verpflichtungen zu räumen. Sie sieht in den einzelnen Bestimmungen für die Bildung des allein den Klägern zu 2) und 3) zustehenden Kaufpreises unselbständige Rechnungsposten, die als solche einer währungsrechtlichen Sonderbehandlung nicht unterlägen. Für diese käme nur der sich aus der Verrechnung der beiderseits zu leistenden Geldeinheiten ergebende Spitzenbetrag in Betracht. Sie betrachtet aber auch alle Rechnungsposten als feste Reichsmarkbeträge. Das ergebe sich hinsichtlich der Umzugskosten und der Entschädigung eindeutig aus der Vereinbarung bestimmter Reichsmarksummen. Aber auch bei der für die Gebäude zu zahlenden Vergütung sei eine Wertsicherung nicht beabsichtigt gewesen, zumal man im Jahre 1940 an eine Entwertung der Reichsmark nicht habe denken können und eine aus Mißtrauen in die Wertbeständigkeit der Reichsmark-Währung vereinbarte Wertsicherung einer Reichsbehörde verboten gewesen sei. Zweck der Bestimmung des § 4 Abs 1 Buchst b des Vertrages sei gewesen, den an und für sich feststehenden Reichsmarkposten für die Gebäude gewissen durch den Zeitablauf bis zur Räumung bedingten Veränderungen zu unterwerfen. Wollten die Kläger Anspruch auf den Zeitwert erheben, müßten sie infolge der Zerstörung der Gebäude leer ausgehen. Die Beklagte will weiterhin den sich für die Kläger zu 2) und 3) ergebenden Spitzenbetrag der Umstellung des § 16 UmstG unterwerfen, da die von den Klägern angeführte Ausnahbestimmung nicht einschlage. Denn die nach § 433 BGB etwa erforderliche Übergabe sei dadurch ersetzt worden, daß ihre Rechtsvorgängerin in das zwischen der Klägerin zu 1) sowie den Klägern zu 2) und 3) bestehende Gebrauchsüberlassungsverhältnis eingetreten sei und damit den mittelbaren Besitz am Grundstück erlangt habe. Das ergäbe sich auch aus § 2 Abs 4 und § 3 des Vertrages, in denen der Klägerin zu 1) die Weiterbenutzung

der Grundstücke unter näheren Bedingungen gestattet worden sei. Im übrigen hält die Beklagte nach der Verkehrsauffassung bei Grundstücksveräußerungen eine besondere Übergabe zur Erfüllung einer Verkaufsverpflichtung dann für entbehrlich, wenn das Grundstück sich wie hier zufolge besonderen Vertrags, wie z.B. eines Mietvertrags oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrags, im unmittelbaren Besitz eines Dritten befinde. Zur Erstattung der den jüdischen Voreigentümern gewährten Abfindung seien die Kläger zu 2) und 3) nach § 4 Abs 2 Buchst c des Vertrags verpflichtet. Mit Rücksicht auf diese von der Beklagten vertretenen Auffassung haben die Kläger die Feststellung begehrt:

1. daß der Gebäudewert bei Ermittlung der Zahlungsverpflichtung der Beklagten gemäß § 4 Abs 1 Buchst b des Vertrags ohne Rücksicht auf die inzwischen erfolgte Zerstörung der Baulichkeiten in der im Vertrag vorgesehenen Weise berücksichtigt werde,

2.-5. daß anstelle der in § 4 Abs 1 Buchst c und d und Abs 3 Buchst b und c des Vertrages genannten Beträge von 40 000, 5000, 150 000 und weiterer 150 000 Reichsmark die gleichen Nennbeträge in Deutscher Mark von der Beklagten zu entrichten seien,

6. daß die Zahlungsverpflichtung der Beklagten zu 4) und 5) bestehe, selbst wenn die Klägerin zu 1) den Neubau nicht auf dem Grundstück T■■■■straße, sondern auf einem anderen Grundstück errichte, das sie im Tausch dafür erwerbe,

7. daß die Beklagte verpflichtet sei, den Klägern allen Schaden zu ersetzen, der ihnen nach dem 3. Juli 1950 dadurch entstanden sei und noch entstehe, daß sie den Rechtsstandpunkt der Kläger als unrichtig bezeichnet und ihre den vorstehenden Anträgen entsprechende Zahlungsverpflichtung bestritten habe.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und sich auf ihre bereits wiedergegebene Auffassung berufen. Sie spricht auch der Klägerin zu 1) die Klagbefugnis ab, weil sie nicht mit Verkäuferin der dem Deutschen Reich übereigneten Grundstücke sei. Sie erblickt weiter in dem Verlangen einer ihrer Ansicht nach auch unbilligen Umstellung im Verhältnis 1:1 eine unzulässige Rechtsausübung, da sie die Kläger nach Kriegsende wegen der Räumung der Grundstücke H-straße/S-straße in Verzug habe setzen können, aus Entgegenkommen aber die Weiterbenutzung dieser Grundstücke gestattet habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung haben die Kläger

unter I die Feststellung der Klägerin zu 1) als Zahlungsempfängerin für die nachstehenden Anträge Nr I, 1-6 begehrt,

unter I,1 auch die Feststellung der Umstellung des in § 4 Abs 1 Buchst a des Vertrages für den Grund und Boden eingesetzten Betrages von 240 900 Reichsmark auf 240 900 Deutsche Mark verfolgt,

unter I,2-5 die bisherigen Anträge Nr 2-5 aufrechterhalten,

unter I,6 den bisherigen Antrag Nr 1) mit der Abänderung weiterverfolgt, daß die darin erwähnte Berechnungsmethode für die Bewertung der Gebäude bei der Errechnung der in § 4 Abs 3 Buchst d des Vertrages vom 23. August 1940 erwähnten, von der Beklagten zu entrichtenden "Unterschiedsbetrages" angewandt und, soweit nach § 4 Reichsmark-Ziffern in die Rechnung einzusetzen wären, je eine Deutsche Mark für je eine Reichsmark eingesetzt werde,

unter II die Feststellung begehrt, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, bei der Berechnung gemäß § 4 Abs 2 des Vertrages den Klägern den Betrag in Rechnung zu stellen, den sie im Wege des Rückerstattungsver-

gleichs der jüdischen Vorbesitzerin des Grundstückes Teichstraße entrichtet habe, unter III den bisherigen Antrag Nr 7 unter Ausdehnung auf die Berufungsanträge zu I und II weiter verfolgt, während sie den bisherigen Antrag Nr 6 fallen gelassen haben.

Sie nehmen nunmehr in erster Linie das ihnen günstige Umstellungsverhältnis des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG für sich in Anspruch und wenden sich gegen die Annahme eines Besitzmittlungsverhältnisses zwischen den Klägern zu 2) und 3) sowie der Klägerin zu 1). Da ein solches niemals bestanden habe, hätten die Kläger zu 2) und 3) dem Deutschen Reich auch keinen mittelbaren Besitz übertragen können. Die Klägerin zu 1) habe die Grundstücke H[REDACTED]straße/S[REDACTED]straße im Eigenbesitz gehabt, und an den Besitzverhältnissen habe man im Vertrag bezüglich dieser Grundstücke bis zur Räumung keine Änderung eintreten lassen wollen. Von einem Übergabeersatz könne auch mangels dahingehender ausdrücklicher Vereinbarung keine Rede sein. Der Ansicht der Beklagten, daß bei Ermittlung des Zeitwertes die Zerstörung der auf den Grundstücken H[REDACTED]straße/S[REDACTED]straße stehenden Gebäude zu Lasten der Kläger gehe, treten sie mit dem Hinweis auf die gesetzliche Regelung des Gefahrübergangs entgegen (§ 446 Abs 2 BGB). Die für die Berechnung maßgebenden Umstände seien in der einen Bestandteil des Vertrags bildenden "Zeitwertberechnung" erschöpfend geregelt und betreffen nur die Veränderung der Baukostenrichtzahl und die Wertminderung durch Alterung der Gebäude. Auf den einer Geldwertforderung entsprechenden Charakter ihrer Ansprüche aus dem Vertrag zu § 4 Abs 1 berufen sie sich jetzt nur noch in zweiter Linie, falls sie mit ihrer Auffassung nicht durchdringen sollten, ihre Verpflichtungen aus dem Grundstücksveräußerungsvertrag vor dem 21. Juni 1948 nicht bewirkt zu haben. Auch wollen sie einen gröblichen Verstoß der Beklagten gegen die Grundsätze von Treu und Glauben

(§ 242 BGB) darin erblicken, daß sie sich auf eine Abwertung der Ansprüche der Kläger im Verhältnis von 10:1 berufe. Sie treten ferner der Ansicht der Beklagten entgegen, daß sie den Abfindungsbetrag zur Verrechnung stellen könne, den sie den jüdischen Voreigentümern des Grundstücks Teichstraße gewährt habe.

Die Beklagte hat um Zurückweisung der Berufung gebeten. Sie widerspricht den Ausführungen der Kläger und beruft sich noch darauf, daß sie das Grundstück Teichstraße seiner Zeit erworben habe, um den Klägern zu 2) und 3) die Wohnungsausgleichsabgabe zu ersparen, die sie bei unmittelbarem Erwerb vom Vorbesitzer hätten zahlen müssen. Die Kläger hätten die Herkunft des Grundstücks gekannt und die Abfindung des Rückerstattungsberechtigten gebilligt. Soweit Bestimmungen des Rückerstattungsgesetzes gegen die Beklagte sprächen, hätten die Vertragsparteien in zulässiger Weise eine abweichende Regelung getroffen.

Das Berufungsgericht hat den Anträgen I 4-6 und II stattgegeben und im übrigen die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfange, während die Kläger das Rechtsmittel zurückgewiesen haben wollen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision rügt Verletzung des sachlichen Rechts, insbesondere der §§ 18 Abs 1 Nr 2 UmstG, 133, 157, 242, 433, 571 BGB und beruft sich auf Verfahrensverstöße gegen §§ 92, 256, 286 ZPO.

II.

Das Berufungsgericht hält ein rechtliches Interesse aller drei Kläger an der begehrten Feststellung im Sinne des § 256 ZPO für gegeben. Es geht dabei von der wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit aller drei Kläger als Parteien des Vertrags aus, welche die Revision auch in anderem Zusammenhange bekämpft. Insbesondere billigt das Berufungsgericht der Klägerin zu 1) die gleiche Stellung als Verkäuferin und Käuferin der vom genannten Verträge erfaßten Grundstücke wie der Klägerin zu 2) und dem Kläger zu 3) zu und führt zur Begründung die einzelnen Stellen des Vertrages an, an denen von § 2 ab die Klägerin zu 1) in einer Weise erwähnt wird, als sei sie an den im Vertrag zusammengefaßten Grundstückskaufverträgen als Vertragspartei unmittelbar beteiligt.

Es kann hier dahingestellt bleiben, ob diese Auslegung des Vertrags im Revisionsverfahren nachgeprüft werden kann. Denn das rechtliche Interesse der Klägerin zu 1) im Sinne des § 256 ZPO folgt schon aus der Bestimmung des § 4 Abs 2 und 3 des Vertrags, daß der von dem Deutschen Reich zu zahlende Unterschied der Kaufpreise der Grundstücke an die Klägerin zu 1) zu leisten ist. Dem Anspruch, der damit für sie begründet wurde, entsprechen die ihr in § 2 auferlegten Verpflichtungen. Diese betreffen nicht nur -wie die Beklagte meint- die spätere Räumung der dem Deutschen Reich übergebenen Grundstücke, sondern die Errichtung des auf dem Grundstücke T...straße geplanten Geschäftsneubaus als Voraussetzung der späteren Räumung. Die Festlegung dieser Verpflichtung der Klägerin zu 1) lag unmittelbar im Interesse des Deutschen Reiches als Vertragspartei und bildete somit das Gegenstück zu dem eigenen Zahlungsanspruch der Klägerin zu 1). Mit Recht sieht daher das Berufungsgericht in der Bestimmung der Klägerin zu 1) als Empfängerin der "Kaufpreisrestzahlung" gemäß § 4 des Vertrages nicht die

bloße Angabe etwa einer Zahlstelle, sondern die Begründung eines eigenen Gläubigerrechts. Daß der Vertrag die Klägerin zu 1) auch sonst in Verbindung mit Bestimmungen erwähnt, die nach der objektiven Rechtslage auf sie nicht zutreffen können (z.B. in § 4 Abs 2: "Das an die Firma Z [REDACTED] zu übereigende Grundstück"), steht der vorstehenden, ohne Zwang zu treffenden Auslegung des Berufungsgerichts nicht entgegen.

III.

1. Das Berufungsgericht führt zu den Berufungsanträgen unter I an mehreren Stellen der Entscheidungsgründe aus, es könne dahingestellt bleiben, ob die von diesen Anträgen erfaßten Posten als Reichsmarkforderungen entstanden oder als Wertforderung von vornherein in Deutscher Mark festzusetzen seien, (indem sie erst nach der Währungsreform des Jahres 1948 einen summenmäßigen Inhalt erhalten hätten). Die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts und die Fassung des entscheidenden Teiles des angefochtenen Urteils lassen indessen eindeutig erkennen, daß das Berufungsgericht die einzelnen Teilansprüche der Kläger als Reichsmarkforderungen beurteilt, die es dann der bevorzugten Umstellung im Verhältnis 1:1 nach § 18 Abs 1 Nr. 2 UmstG unterstellt.

Diesen Ausgangspunkt hat das Berufungsgericht frei von Rechtsirrtum gewonnen.

Die Vertragsparteien haben das im Jahre 1940 getätigte wechselseitige Grundstücksgeschäft nicht in die Rechtsform eines Tausches, sondern in die zweier, durch besondere Bestimmungen verbundener Kaufverträge gekleidet. Sie haben nicht zwei Grundstücke als Sachwerte gegeneinander eingetauscht und nur die geldliche Ausgleichung eines Mehrwerts vereinbart, sondern sie haben für jedes Kaufgeschäft einen selbständigen Kaufpreis für das ganze Grundstück gebildet.

Das spricht der eindeutige Wortlaut des § 4 des Vertrages aus. Daß die zahlungsmäßige Abwicklung dann durch Verrechnung beider Kaufpreise und Auszahlung nur des Unterschiedsbetrags erfolgen soll (§ 4 Abs 2 letzter Satz und Abs 3), ändert nichts an der rechtlichen Beurteilung. Das Berufungsgericht erblickt in den einzelnen Posten, die sich aus § 4 Abs 1 Buchst a bis d des Vertrags ergeben, nur unselbständige Faktoren eines einheitlichen Kaufpreises. Damit würde die Auffassung der Kläger unvereinbar sein, daß die Posten Buchst b bis d Geldwertansprüche darstellen sollen. Denn dann müßte sich der Kaufpreis für die dem Deutschen Reich verkauften Grundstücke aus zwei selbständigen, währungsrechtlich verschieden zu behandelnden Teilen zusammensetzen, aus dem unstreitigen Reichsmarkbetrag für den Grund und Boden von 240 900 RM (Buchst a) und dem aus den übrigen Posten (Buchst b, bis d) gebildeten Geldwertanspruch. Für die beiden letzten Posten Buchst c (Umszugskosten von 40 000 RM) und Buchst d (Verlustentschädigung von 5000 RM) muß eine solche Beurteilung schon deshalb entfallen, weil sie im Vertrag ausdrücklich in Reichsmark beziffert und ohne die geringste Andeutung einer Veränderung ihres Nennbetrages fest bestimmt sind. Bei dem Gegenwert der aufstehenden Gebäude (§ 4 Abs 1 Buchst b) könnte allerdings der Wortlaut zunächst auf eine Wertsicherungsklausel deuten, wie sie z.B. von BGHZ 9, 56 [60/63] für eine Darlehensschuld angenommen wird, bei der der Gegenwert des in Reichsmark gewährten Darlehens auf eine bestimmte Menge Weizen festgestellt und die Bestimmung getroffen war, daß den Zahlungen von Zinsen und Tilgungsbeträgen der Wert der entsprechenden Menge Weizen zugrunde zu legen sei. Die nähere Betrachtung muß jedoch zu einer anderen Beurteilung führen. Die Fassung des Vertrags gliedert auch diesen Teil der Kaufpreisberechnung in die Bildung des Gesamtkaufpreises ein, ohne eine unterschiedliche rechtliche Behandlung dieses Teils auch nur anzudeuten. Der Gegenwert der Gebäude

wird unbeschadet seiner Veränderlichkeit nach der "Zeitwertberechnung" zum Bestandteil eines aus mehreren Faktoren gebildeten, rechtlich einheitlichen Kaufpreises, wie die Fassung des Absatzes 1 des § 4 des Vertrags im Ganzen betrachtet erkennen läßt. Der Gebäudegegenwert stellt mithin nicht eine einheitliche Verbindlichkeit dar, wie dies in dem vorstehend angeführten, vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall zutraf, sondern bildet lediglich einen von mehreren Rechnungsfaktoren eines Schuldverhältnisses. Diesen Gegenwert für sich allein rechtlich anders als die übrigen Rechnungsfaktoren zu beurteilen, verbietet schon die Fassung des Vertrages. Seine Bemessung in der Reichsmarkwährung wird überdies durch die Bezugnahme auf die "anhängende Zeitwertberechnung" noch unterstrichen, die mit Inhalt der Vereinbarungen der Vertragsparteien ist. Aus dieser ergibt sich für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein Wert von 253 544 Reichsmark für diesen Rechnungsfaktor. Darin liegt aus den vorstehenden Gründen nicht die bloße Feststellung eines in Reichsmark bemessenen Ausgangsnennbetrags, der nach Harmening-Duden, Währungsgesetze, § 13 UmstG Anm 28, 31, Schmölder-Geßler-Merkle, § 12 DMBG Anm 8, Dres.Reinicke, Wertsicherungsklauseln MDR 1953, 385 386 linke Spalte (vgl auch Schubert, Wertsicherungsklauseln in NJW 1950, 285) allein schon dazu führen würde, das Schuldverhältnis der Währungsumstellung zu unterwerfen, vom IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs aber nicht in diesem Sinne gewertet wird (vgl IV ZB 47/52 vom 26. Juni 1952 in NJW 1952, 1172 und BGHZ 9, 56 60/63; vgl aber auch BGHZ 5, 173 181). Von diesen Erwägungen abgesehen wird der Reichsmark-Charakter auch dieses Teils der Kaufpreisschuld des Deutschen Reiches noch durch die Bestimmungen des § 4 des Vertrages über die Verrechnungsweise der beiden Kaufpreise eindeutig klargestellt. Denn nach dem letzten Satz des 2. Absatzes dieser Vertragsbestimmung soll von dem nach Absatz 1 zu ermittelnden Gesamtkaufpreis die nach Absatz 2 allein in Reichsmark zu berechnende Kaufpreisforderung des

Deutschen Reiches abgezogen werden. Das erfordert notwendigerweise eine Festsetzung beider Kaufpreise in der gleichen Währung, hier der Reichsmark-Währung.

2. Die "Zeitwertberechnung" der vorstehend behandelten Vertragsbestimmung enthält mithin keine Währungssicherungsklausel, sondern sichert die Kläger nur gegen eine Entwertung ihrer Kaufpreisforderung innerhalb des Geltungsbereichs der Reichsmarkwährung im Falle der Steigerung der Baukostenrichtzahl. Sie stellt aber nicht eine einseitige Begünstigung der Kläger dar, sondern wirkt sich durch Berücksichtigung der ständig fortschreitenden Alterung der Gebäude auch zu ihrem Nachteil dergestalt aus, daß bei gleichbleibender Baukostenrichtzahl der ihnen zustehende Kaufpreis immer geringer wird, je später die Räumung der dem Deutschen Reich verkauften Grundstücke erfolgt.

Das Berufungsgericht hält diese Berechnungsweise trotz des Umstandes noch für wirksam, daß die auf dem betreffenden Grundstück stehenden Gebäude durch Kriegseinwirkung zerstört worden sind. Der Angriff der Revision gegen diese Auffassung ist unbegründet. Zunächst handelt es sich um die Auslegung der Bestimmung eines Individualvertrags, die das Revisionsgericht bindet. Diese Auslegung verletzt andererseits auch keine anerkannten Auslegungsregeln, noch verstößt sie gegen Erfahrungssätze oder gegen die Denkgesetze. Die Zeitwertberechnung der Anlage zu § 4 Abs 1 Buchst b des Vertrages regelt genau die Faktoren, die für die Berechnung maßgebend sind. Das sind die jeweilige Baukostenrichtzahl und die nach einem theoretischen Maßstab ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Gebäude zu bestimmende Wertminderung durch Alterung. Weitere Gesichtspunkte scheiden für die Zeitwertberechnung aus. Zu Unrecht rügt die Revision, daß sich das Berufungsgericht nicht mit ihrem Vorbringen

im Schriftsatz vom 19. Januar 1951, Seite 16 zu diesem Punkte befaßt hat. Denn dieses Vorbringen betraf nur den Fall, daß die Annahme einer Währungssicherungsklausel in Betracht kommen würde. Davon abgesehen kann aber dem Standpunkt der Beklagten nicht gefolgt werden, den sie im weiteren Verlauf des Verfahrens ohne die eben genannte Beschränkung vertreten hat. Sie wendet sich ohne Erfolg gegen die Folgen des Gefahrübergangs, nachdem ihre Rechtsvorgängerin als Eigentümerin des gekauften Grundstücks im Grundbuch eingetragen worden war (§ 446 Abs 2 BGB). Dieser Gefahrtragung kann sie sich auch nicht dadurch entziehen, daß sie unter Berufung auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) die Vertragsbestimmung anders ausgelegt haben oder ihr etwa unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage einen anderen Inhalt beigelegt wissen will.

Die Anwendung der "Zeitwertberechnung" schützte die Kläger von sich aus allein weder gegen eine Entwertung der Reichsmark noch gegen eine Umstellung bei der Währungsgesetzgebung. Wenn bei letzterer eine bevorzugte Behandlung der Forderung der Kläger in Betracht kam, wie unter 4 auszuführen sein wird, so steht das in keinem Zusammenhang mit der "Zeitwertberechnung", sondern hat seine Ursache in besonderen währungsrechtlichen Bestimmungen (§ 18 UmstG), die überdies nicht nur den nach § 4 Abs 1 Buchst b zu berechnenden Kaufpreisteil der Kläger, sondern ihre gesamte Ausgleichsforderung erfassen, soweit sie am 21. Juni 1948 noch bestand. Bedenken gegen die Wirksamkeit der "Zeitwertberechnung" aus der M=M-Gesetzgebung (VO Nr 92 der Britischen Militärregierung) oder aus § 3 WährG herzuleiten, lehnt das Berufungsgericht mit Recht ab. Einmal ist der Anspruch der Kläger nicht während der Geltung der Reichsmarkwährung fällig geworden und zum anderen ist die Verbindlichkeit vor der Währungsreform begründet worden (vgl BGHZ 9, 56 [63]). Die vom erkennenden Senat in BGHZ 5, 173 [181] vertretene Auffassung betrifft

den Fall einer Vereinbarung, etwaige Folgen einer Währungsreform auszuschalten.

Abzulehnen ist auch der Gedanke, mit dem Zeitpunkt der Währungsreform des Jahres 1948 die "Zeitwertberechnung" in der Weise ihre Wirkung verlieren zu lassen, daß der auf diesen Zeitpunkt nach ihren Merkmalen zu bestimmende Reichsmarkbetrag als nunmehr endgültig feststehend anzusehen und lediglich den Bestimmungen des Umstellungsgesetzes zu unterwerfen wäre. Das würde z.B. gerade auch durch Ausschaltung der weiteren Ermäßigung des Betrags zufolge fortschreitender Alterung der Gebäude einen Eingriff in die vertragliche Regelung bedeuten, die in der Währungsgesetzgebung keine Stütze finden könnte. Daß die für die Reichsmarkwährung zunächst bestimmte "Zeitwertberechnung" auch in der Deutschen-Mark-Währung fortwirkt, bereitet bei ihrer Anwendung keine unüberwindlichen Schwierigkeiten.

3. Die Umstellung des von der Beklagten im Zeitpunkt der Währungsreform des Jahres 1948 gemäß § 4 Abs 3 des Vertrages noch geschuldeten Kaufpreisrestes stellt das Berufungsgericht im Verhältnis von 1 Reichsmark = 1 Deutsche Mark fest. Es stützt sich dabei auf § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG und vertritt die Auffassung, daß die Verkäufer der Grundstücke H-straße/S-straße ihre Gegenleistung bisher nicht bewirkt haben, mithin auch nicht im Zeitpunkt der Währungsreform des Jahres 1948 bewirkt hatten.

Zur Frage des "Bewirkens" der Leistung des Grundstücksverkäufers hat der Senat verschiedentlich Stellung genommen (BGHZ 2, 369 [375]; 5, 173 [177]; 214 [217]; Lindemaier-Möhring, Nr 17 zu UmstG § 18 Abs 1 Nr 2). Daß der Verkäufer das Grundstück dem Erwerber zu übergeben hat, um seine Leistung gehörig zu erfüllen, ist eine seiner sich unmittelbar aus dem Gesetz ergebenden Verpflichtungen (§ 433 BGB) und

wird vom Berufungsgericht zutreffend als ein wesentliches Erfordernis angenommen, das zu einem Bewirken der Gegenleistung im Sinne der oben angeführten währungsrechtlichen Vorschrift gehört. In Frage kann nur stehen, inwieweit nach den Umständen des Falles ein Übergabeersatz in diesem Falle der tatsächlichen Übergabe gleichzustellen ist.

Das Berufungsgericht fordert in diesem Sinne mit Recht eine ausdrückliche Vereinbarung der Kaufparteien, um in einer etwa wie in den Fällen der §§ 930, 931 BGB vorgenommenen Besitzübertragung (vgl §§ 868, 870 BGB) eine Erfüllung der Vertragspflicht der Verkäufer zu erblicken. Unter eingehender Prüfung der Vertragsbestimmungen verneint es jedoch, daß die Vertragsparteien einen solchen Übergabesatz vereinbart hätten. Dazu führt es im einzelnen aus: Die Regelung des § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 des Vertrages scheine für die Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses zwischen der Klägerin zu 1) und der Beklagten zu sprechen. Denn für die Gestattung der Benutzung der der Beklagten inzwischen übereigneten Grundstücke H-straße/S-straße bis zur Räumung dieser Grundstücke übernehme die Klägerin zu 1) die Verpflichtung zur Zahlung gewisser Kosten. Aus dem Ausdruck "anstelle einer Miete" könnte geschlossen werden, daß die Parteien dabei an ein mietähnliches Verhältnis gedacht hätten. Es spreche aber mehr dafür, daß die Parteien unter Miete Mietzins verstanden hätten und damit hätten zum Ausdruck bringen wollen, daß eine an sich in Betracht kommende Barvergütung an die Beklagte wegen der Übernahme verschiedener Lasten des Grundstückes ausscheide. Gleichwohl enthalte die Vereinbarung über die Weiterbenutzung die zur Begründung eines Besitzmittlungsverhältnisses nach Art einer Miete genügenden Voraussetzungen. Dennoch sei ein Besitzmittlungsverhältnis nicht begründet worden. Die Parteien hätten nicht beabsichtigt, der Beklagten den mittelbaren Besitz an den

Grundstücken einzuräumen. Das ergebe sich schon aus dem Wortlaut der Bestimmung des § 3, in dem es am Schlusse des Satzes 2 heiße: "... als ob sie noch Eigentümerin des Grundstückes wäre ...". Es hätte sich danach an den Besitzverhältnissen vor der Räumung nichts ändern sollen. Ein Besitzmittlungsverhältnis komme aber begrifflich nicht in Betracht, wenn die Klägerin zu 1) hätte Eigenbesitzerin bleiben sollen und die Beklagte keinen Besitzwillen gehabt hätte (RGZ 135, 78). An die Begründung eines Mietverhältnisses oder ähnlichen Besitzmittlungsverhältnisses hätten die Parteien im übrigen schon deshalb nicht gedacht, weil die Klägerin zu 1) in gleicher Weise als Verkäuferin der Grundstücke hätte gelten sollen wie die Kläger zu 2) und 3). Es müsse daher die Auffassung als abwegig angesehen werden, die Parteien hätten bei Abschluß der Vereinbarung über die Weiterbenutzung der Grundstücke durch die Klägerin zu 1) den Kaufvertrag im Hinblick auf die Verpflichtung zur Übergabe der Grundstücke an die Beklagte als erfüllt angesehen und die Benutzungsregelung stelle eine zusätzliche Vereinbarung mit der unmittelbaren Besitzerin außerhalb des Kaufvertrages dar. In Wahrheit seien die Parteien davon ausgegangen, daß die Durchführung des Vertrages erst in dem in § 4 Abs 3 des Vertrages bestimmten Zeitpunkt hätte erfolgen sollen und daß bis dahin, nämlich bis zur Räumung der Grundstücke gleichzeitig eine Regelung wegen der Weiterbenutzung hätten getroffen werden müssen. Auf eine bereits erfolgte Übergabe könne auch nicht aus dem scheinbaren Widerspruch zwischen der Bestimmung des § 2 Abs 4 und der Bestimmung des § 3 geschlossen werden. Wenn das Gesetz in § 446 Abs 1 BGB den Übergang der Lasten und Nutzungen der Kaufsache an den Zeitpunkt der Übergabe knüpfe, so könne nicht umgekehrt aus einem -etwa in der Vorstellung der Parteien nach § 3 des Vertrages- erfolgten Übergang der Lasten und Nutzungen auf die Übergabe geschlossen werden. Inwieweit die Bestimmung des § 2 Abs 4 des Vertrages als bloße

Formel in den Vertrag eingefügt worden sei, möge dahingestellt bleiben. Aus dem in dem Wortlaute des Vertrages auch genügend deutlich zum Ausdruck gekommenen Sinn der Abmachungen der Parteien ergäbe sich jedenfalls, daß die Parteien jeweils unter "Übergabe" die Verpflichtung des Verkäufers nach § 433 BGB verstanden hätten. Hätten sie unter "Übergabe" einmal die Übergabe nach § 433 BGB und ein andermal nur die Herausgabe der Grundstücke nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses verstanden, so hätten sie im Vertrage zum Ausdruck gebracht, daß dieses Benutzungsverhältnis an die Stelle der Übergabe hätte treten sollen. Das sei aber nicht ausdrücklich geschehen und auch bei einer Auslegung aus dem Vertrage nicht herauszulesen. Eine solche ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung wäre aber Voraussetzung für einen wirksamen Ersatz der Übergabe nach § 433 BGB, sodaß es unerheblich wäre, wenn tatsächlich ein Mietverhältnis zwischen den Klägern zu 2) und 3) und der Klägerin zu 1) bestanden hätte und der mittelbare Besitz kraft der Bestimmung des § 571 BGB auf die Beklagte übergegangen wäre.

Den von der Revision hiergegen erhobenen Angriffen ist der Erfolg zu versagen. Zunächst handelt es sich bei den Ausführungen des Berufungsgerichts um die Auslegung eines einzelnen Vertrages, die das Revisionsgericht grundsätzlich bindet. Diese Auslegung verletzt auch nicht das materielle Recht noch den von der Revision im Wege der Verfahrensrüge angeführten § 286 ZPO; auch verstößt sie nicht gegen allgemeine Auslegungsgrundsätze noch gegen die Denkgesetze.

Insbesondere kann sich die Revision nicht darauf berufen, daß das Berufungsgericht dem eindeutigen Wortlaut des Vertragseingangs zuwider der Klägerin zu 1) gleichfalls die Stellung der Verkaufspartei einräumt. Denn auch wenn man diese Beurteilung nach dem Wortlaut des (im übrigen in der

Ausdrucksweise wechselnden und widerspruchsvollen) Vertrags nicht für zulässig erachtet, würde der Gedankengang des Berufungsgerichts zu diesem Punkte noch nicht hinfällig werden. Das Gleiche gilt für den vom Berufungsgericht angenommenen Eigenbesitz der Klägerin zu 1) an den Grundstücken H[REDACTED]straße/S[REDACTED]straße. Die Revision würde aber selbst dann nicht durchdringen können, wenn man mit ihr in den Bestimmungen des § 3 des Vertrages die Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses erblicken wollte. Denn folgende teils aus den Umständen des Falles, teils aus dem Vertrag selbst sich ergebenden Erwägungen, auf die das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang und auch an anderer Stelle hinweist, verbieten die Annahme, die Vertragsparteien könnten anstelle der tatsächlichen Übergabe der Grundstücke H[REDACTED]straße/S[REDACTED]straße einen Übergabeersatz als gehörige Erfüllung der Verpflichtung der Verkaufspartei vereinbart haben.

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten hat die hier in Betracht kommenden Grundstücke erworben, nicht um sie durch Vermietung oder Verpachtung zu erwerben, sondern um sie für postdienstliche Zwecke zu verwenden. Der Fall liegt mithin anders als z.B. der eines Grundstückskaufers, der Grundeigentum nur zum Zwecke der Kapitalanlage erwirbt und nicht um es persönlich zu benutzen. Dieser mag kein besonderes Interesse haben, den unmittelbaren Besitz des Kaufgrundstückes zu erlangen. Für einen solchen Fall hält es das Berufungsgericht durchaus zutreffend für möglich, einen unter Umständen stillschweigend erklärten Verzicht der Übergabe seitens des Käufers anzunehmen. Ebenso ist ihm aber auch zuzustimmen, daß diese Annahme im Streitfalle nicht gerechtfertigt ist.

Das gilt sowohl für einen Verzicht auf jede Übergabe wie für die Vereinbarung eines Übergabeersatzes. Da die Erwerberin die betreffenden Grundstücke für ihre dienstlichen Zwecke verwenden wollte, war es mit ein wesentliches Ziel des von ihr mit den Klägern getätigten Vertrags, baldmöglichst

uneingeschränkt über die gekauften Grundstücke verfügen, insbesondere sie tatsächlich in Besitz nehmen zu können. Daß sie dabei den Verkäufern eine lange Räumungsfrist einräumte, lag in der Natur der Sache, da diese ohne dieses Zugeständnis nicht bereit waren, die Grundstücke freiwillig zu veräußern. Denn die Verkäufer mußten sich wegen der anderweiten Unterbringung der Geschäftsräume der Klägerin zu 1) sichern, wie dies in § 2 Abs 2 und § 3 des Vertrages vorgesehen ist. Daß dieses Zugeständnis infolge der Kriegs- und Nachkriegsverhältnisse dazu führte, den unmittelbaren Besitzerwerb an den Grundstücken über ein Jahrzehnt hinauszuschieben, war bei Abschluß des Vertrages im Jahre 1940 nicht voraussehbar. Diese spätere Entwicklung der Vertragsbeziehungen kann nicht dazu führen, die beim Abschluß der Grundstückskäufe vorhanden gewesene Willensrichtung der Vertragsparteien rückwirkend anders zu beurteilen. Die Annahme der Revision, die Verkäufer der Grundstücke H■■■■straße/S■■■■straße hätten ihrer Verpflichtung gemäß § 433 BGB dadurch vollauf genügt, daß sie die Klägerin zu 1) veranlaßt hätten, als Übergabeersatz mit der Erwerberin ein Besitzmittlungsverhältnis einzugehen, wird der Sachlage noch aus einem anderen Grund nicht gerecht. Die Beklagte beurteilt diese Frage im vorliegenden Rechtsstreit allein unter dem Gesichtspunkt, wie sie sich währungsrechtlich für sie am vorteilhaftesten darstellen kann. An eine derartige Währungsumstellungsfrage hat im Jahre 1940 keiner der Vertragsteile denken können und gedacht. Damals haben diese nur mit einer Abwicklung des Vertrags nach allgemein bürgerlichrechtlichen Grundsätzen gerechnet. Hätte sich damals die Rechtsvorgängerin der Beklagten mit einem Übergabeersatz in dem von der Revision behaupteten Sinne als Erfüllung der Übergabeverpflichtung der Kläger zu 2) und 3) als Verkäufer begnügt, dann wären diese für die Zukunft aus jeder entsprechenden Verkäufernverpflichtung entlassen gewesen. Denn wenn die Beklagte den Standpunkt vertritt, daß

die Verkäufer der Grundstücke ihre Gegenleistung bereits im Jahre 1940 voll bewirkt hätten, dann müßte sie diese von ihr behauptete "Bewirkung" auch im vollen Umfange als Erfüllung der Verkäuferverpflichtung gegen sich gelten lassen. Der Rechtsvorgängerin der Beklagten und nach ihr der Beklagten selbst hätten Ansprüche auf Räumung der erworbenen Grundstücke zugestanden bzw. ständen der Beklagten noch zu allein auf Grund des mit der Klägerin zu 1) vereinbarten Besitzmittlerverhältnisses und nicht mehr auf Grund des Kaufvertrags. Wegen einer vertragswidrigen Verzögerung der Räumung durch die Klägerin zu 1) z.B. wären die Kläger zu 2) und 3) der Grundstückserwerberin nicht mehr verhaftet gewesen. So hätten diese und später die Beklagte in solchem Falle insbesondere auch keine Rechte aus § 326 BGB gegen die Kläger zu 2) und 3) geltendmachen können. Zu einer Freistellung dieser Kläger von ihrer Verkäuferverpflichtung hatte die Grundstückserwerberin im Jahre 1940 nicht die geringste Veranlassung. Es würde jeder Lebenserfahrung widersprechen, anzunehmen, daß sich die Rechtsvorgängerin der Beklagten auf eine so ungünstige Vertragsgestaltung - noch dazu als Behörde - eingelassen hätte, auch wenn man die in § 6 des Vertrags zu ihren Gunsten bestellte Sicherungshypothek von 150 000 RM berücksichtigt.

Diese sich aus den allgemeinen Umständen des Falles ergebenden Erwägungen haben aber auch im Vertrag selbst ihren Niederschlag gefunden, worauf auch das Berufungsgericht zutreffend hinweist. Die Verpflichtung zur tatsächlichen Übergabe der Grundstücke ist in § 2 ausdrücklich festgelegt, und zwar zunächst unabhängig von den Bestimmungen des § 3, auf die sich die Revision zum Nachweise der Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses besonders stützt. Daß hierbei nur die Klägerin zu 1) als zur Übergabe verpflichtet angeführt wird, ist auf die ungenaue Terminologie der Parteibezeichnung zurückzuführen, an der

der Vertrag von der klaren Eingangsformel und von § 1 abgesehen überhaupt leidet. Die Fassung des § 2 läßt klar erkennen, daß es der Rechtsvorgängerin der Beklagten als Vertragserfüllung darauf ankam, den tatsächlichen Besitz der erworbenen Grundstücke zu erlangen, und daß sie nicht bereit war, die Kläger zu 2) und 3) zufolge Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses mit der Klägerin zu 1) vorzeitig aus ihrer Haftung als Verkäufer zu entlassen. § 3 des Vertrages regelt dann lediglich die Beziehungen, die sich aus der Stundung der Übergabeverpflichtung hinsichtlich der Grundstücke H-straße/S-straße zwischen der Rechtsvorgängerin der Beklagten und der Klägerin zu 1) ergaben. Ist diese Vertragsbestimmung als Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses aufzufassen, dann erlangte zwar die Erwerberin sofort den mittelbaren Besitz der ihr übereigneten Grundstücke. Damit waren aber die Verkäufer ihrer Verpflichtung aus dem Kaufvertrage noch nicht enthoben, zufolge der sie der Erwerberin den unmittelbaren Besitz zu verschaffen hatten.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Verkäufer der Grundstücke H-straße/S-straße ihre Gegenleistung vor dem 21. Juni 1948 im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG noch nicht bewirkt haben, ist somit auch gegenüber den Angriffen der Revision beizutreten. Daß nach Lage des Falles auf keine Teilerfüllung (etwa durch Auflassung der Grundstücke und Stellung eines "eintragungsreifen" Antrags beim Grundbuchamt auf Verlautbarung des Eigentumswechsels) in Betracht kommen kann, ist vom Berufungsgericht gleichfalls zutreffend berücksichtigt worden.

Die Anwendung der eben genannten währungsrechtlichen Vorschrift führt zu einer Umstellung der Ansprüche der Kläger aus dem Vertrag im Verhältnis von einer Reichsmark zu einer Deutschen Mark. Daß sich die Kläger auf dieses ihnen günstige Umstellungsverhältnis etwa wegen Verzuges oder

sonst wegen Hinauszögerung ihrer Sachleistung nach Treu und Glauben nicht berufen dürften, verneint das Berufungsgericht mit Recht. Soweit die Kläger die Grundstücke auch nach der Währungsreform des Jahres 1948 bisher nicht geräumt haben, ist die Verzögerung für das Umstellungsverhältnis nicht ursächlich. Bis zur Währungsreform aber haben die abnormen Verhältnisse auf dem Bauparkt fortbestanden. Ihnen gegenüber hat die Beklagte nicht dargetan, daß die Kläger in der Lage gewesen seien, den Neubau für die Klägerin zu 1) auf dem Grundstück T. Straße trotzdem zu errichten.

4. Die Revision rügt ferner, daß das Berufungsgericht auch die den Berufungsanträgen I,4 und I,5 entsprechenden Posten des § 4 Abs 3 Buchst b und c des Vertrages von je 150 000 Reichsmark neben dem ebenda Buchst d erwähnten Unterschiedsbetrag berücksichtigt habe. Diese Rüge verkennt die Bedeutung der beiden Posten. Die Absätze 1 und 2 dieser Vertragsbestimmung regeln die Bildung der beiden Kaufpreise aus einer Reihe unselbständiger Rechnungsfaktoren. Eine ganz andere Bedeutung haben die in Abs 3 eingesetzten Posten. Sie stellen zusammen den Betrag dar, der den Klägern nach Einbehaltung des vom Deutschen Reich gemäß Abs 2 zu beanspruchenden Kaufpreises auf den von ihm gemäß Absatz 1 geschuldeten zusteht. Absatz 3 enthält also nichts anderes, als eine teils inhaltliche (zu a und d), teils summenmäßige (zu b und c) Aufgliederung der gesamten Kaufpreisspitze mit gleichzeitiger Fälligkeitsbestimmung, von welcher der Posten zu d) nur den letzten Rest nach Erledigung der ersten drei Posten darstellt. Soweit diese Posten nicht vor dem 21. Juni 1948 gezahlt worden sind wie der zu a, unterliegen sie der Umstellung.

IV.

Die Frage, ob der Vertrag mit den zur Zeit seines Abschlusses geltenden Bestimmungen über die Preisbildung vereinbar ist, prüft das Berufungsgericht nicht näher. Es begnügt sich mit der Feststellung, es bestehe mit Rücksicht auf die Eintragung der Beklagten im Grundbuche kein Anlaß, die in § 4 Abs 1 Buchst b des Vertrags vereinbarte Preisbildung wegen etwaigen Verstoßes gegen die Verordnung vom 8. Juli 1938 (RGBl I S 850) und die Verordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I S 451) zu beanstanden. Dieser Gedankengang ist im Ergebnis zutreffend. Er darf allerdings nicht dahin verstanden werden, die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch könne wie im Falle einer Verletzung der für den Kaufvertrag geltenden Formvorschriften nach § 313 BGB eine Heilung des Verstoßes gegen die Preisregelung mit der Folge herbeiführen, daß der preisrechtlich zu beanstandende Kaufpreis nunmehr als genehmigt gelte. Denn § 2 Abs 2 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Verstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I S 451), deren rückwirkende Anwendung auf den vorliegenden Fall aus § 3 folgen würde, kann nur zur Wirksamkeit des Grundstücksveräußerungsvertrags zu dem von der Preisbehörde als zulässig bezeichneten Entgelt führen. Feststellungen über die Stellungnahme der Preisbehörde trifft aber das Berufungsgericht nicht. Indessen ist dem Hinweis auf die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu entnehmen, daß das Berufungsgericht von der ordnungsgemäßen Sachbehandlung durch das Grundbuchamt ausgeht. Dieses war verpflichtet, die Eintragung vom vorherigen Nachweis des Einverständnisses der Preisbehörde (durch Unbedenklichkeitsbescheinigung, gegebenenfalls durch Ausnahmegewilligung) abhängig zu machen (vgl § 189 der ReichsabgO i.V. mit der VO zur Sicherung der Preisüberwachung bei Grundstücken vom 8. Juli 1938, RGBl I S 850). Wegen der Übertragung der Befugnisse der Preisbildungsstelle auf die mit der Prüfung nach dem Gesetz über die Aufschlies-

sung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl I S 659) i.d.F. des Gesetzes vom 27. September 1938 (RGBl I S 1246) betrauten Behörden ist dabei auf den Rund-erlaß Nr 155/37 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 6. Oktober 1937 (abgedruckt bei Engelsing-Gleißmann, Preisbildung und Preisüberwachung, Teil II A 20) zu verweisen (vgl auch die spätere Regelung durch § 1 Abs 2 der bereits angeführten VO vom 7. Juli 1942). Daß das Grundbuchamt im Streitfalle nicht nach den gegebenen Vorschriften verfahren wäre, ist von keiner Partei geltendgemacht worden. Der im Grundbuch erfolgten Eintragung des Eigentumswechsels konnte daher das Berufungsgericht mit Recht entnehmen, daß dem Grundbuchamt ordnungsgemäß nachgewiesen worden sei, die Preisbildungsstelle oder die ihre Befugnisse ausübende Behörde habe keine Bedenken gegen die Preisbildung des Vertrags.

V.

Hinsichtlich des von der Beklagten geltend gemachten Gegenpostens von 95 000 DM, den diese als Aufwendung für den Erwerb des Ersatzgrundstückes aus jüdischem Eigentum wegen Abgeltung von Rückerstattungsansprüchen gemäß § 4 Abs 2 Buchst c des Vertrages bei der Ermittlung des von ihr zu zahlenden Kaufpreisrestes berücksichtigt haben will, ist dem Berufungsgericht beizutreten, daß den Bestimmungen des Vertrages (§ 4 Abs 2 Buchst c) nicht die Verpflichtung der Kläger entnommen werden kann, die Beklagte wegen der dem jüdischen Voreigentümer des Grundstückes T...straße gewährten Abfindung schadlos zu halten. Die Revision greift diese Auffassung ohne Erfolg an. Die Nebeneinanderstellung der einzelnen zu Lasten der Kläger gehenden Posten in § 4 Abs 2 (a Kaufpreis, b Grunderwerbsteuer, c sonstige Ausgaben) läßt deutlich erkennen, daß es sich bei den "sonstigen Ausgaben" nur um Nebenkosten handelt, die der Rechts-

vorgängerin der Beklagten durch die Beschaffung des Ersatzgrundstückes erwachsen. Wollte man den von der Beklagten gezahlten Abfindungsbetrag unter dieser Rubrik erfassen, würde sich eine entscheidende Änderung des zu a festgestellten Kaufpreises ergeben. Gegen eine solche Behandlung würden sich auch preisrechtliche Bedenken ergeben. Mit Recht weist das Berufungsgericht auch daraufhin, daß im Jahre 1940 eine Rückerstattungspflicht außerhalb jeder Erwägung lag. Das verkennt auch die Revision nicht. Indessen will sie den Vertrag insoweit ergänzend ausgelegt und ermittelt habe, was nach dem im Vertrag ausgedrückten Willen der Beteiligten für den später eingetretenen, nicht vorgesehenen Fall nach Treu und Glauben für das ins Auge gefaßte Verhältnis unter den Vertragsschließenden Rechtens sein sollte. Die spätere politische Entwicklung und insbesondere die Rückerstattungsgesetzgebung der Besatzungsmächte lagen jedoch in so hohem Maße außerhalb jeder Vorstellung der Vertragsteile, daß für eine ergänzende Vertragsauslegung in dem von der Revision gewünschten Sinne kein Raum ist. Mit Recht verweist das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auch auf die durch Art 39 REG (BrZ) getroffene Regelung, die den Klägern unter Abweichung von § 439 Abs 1 BGB einen Rückgriff gegen die Beklagte gewährt hätte, falls sie selbst nach dem angeführten Gesetz in Anspruch genommen worden wäre.

Die Beklagte macht noch geltend, daß die Zwischenschaltung der Deutschen Reichspost bei dem Übergang des Grundstücks T■■■■straße auf die Kläger deren Interesse gedient habe, insbesondere um eine bei Erwerb vom jüdischen Voreigentümer sonst in Betracht kommende Wohnungsausgleichsabgabe zu ersparen. Sie will diesen Gesichtspunkt bei der Auslegung des Vertrags nach Treu und Glauben im Sinne ihres obigen Gedankengangs berücksichtigt haben. Auch hiermit befaßt sich das Berufungsgericht. Es lehnt dabei die von der Beklagten erstrebte Auslegung ab, da deren Rechtsvorgängerin

nicht im Auftrage der Kläger als Strohmann gehandelt und gegenüber dem Veräußerer keine besonderen Lasten übernommen habe. Diese Beurteilung des Tatrichters bindet das Revisionsgericht, enthält auch keinen Rechtsverstoß noch einen solchen gegen Erfahrungssätze oder gegen die Denkgesetze. Sie kann daher von der Revision nicht mit Erfolg angegriffen werden.

Darüber hinaus erblickt die Beklagte insoweit in den Beziehungen der Parteien noch eine Art Geschäftsführung der Deutschen Reichspost für die Kläger. Ob das Berufungsgericht mit seinem Hinweis, die Deutsche Reichspost habe nicht im Auftrag der Kläger als Strohmann gehandelt, dieses Vorbringen voll gewürdigt hat, kann dahingestellt bleiben. Denn dem tatsächlichen Vortrag der Beklagten kann nicht entnommen werden, daß zwischen den Klägern und der Deutschen Reichspost wegen Erwerbs eines Ersatzgrundstückes noch ein besonderes Vertragsverhältnis begründet worden ist. Gewiß mag die Auswahl des Ersatzgrundstückes von den Klägern wesentlich mit beeinflußt worden sein. Denn nur gegen das Angebot eines für die Zwecke der Klägerin zu 1) geeigneten Grundstückes konnten die Kläger insgesamt zur Hergabe der Grundstücke H-straße/S-straße bestimmt werden. Davon abgesehen erwarb die Deutsche Reichspost aber das Ersatzgrundstück in erster Linie im eigenen Interesse. Denn ohne Angebot eines solchen wäre sie nicht zu einem Vertragsabschluß mit den Klägern gelangt. Wenn die Deutsche Reichspost ein solches Ersatzgrundstück gerade in einem bisher in jüdischen Händen befindlichen Grundstück fand und wenn es zuträfe, daß die Kläger dessen unmittelbaren Erwerb abgelehnt hätten, um die Wohnungsausgleichsabgabe zu sparen, so könnte dieser Sachverhalt allein noch nicht die Annahme rechtfertigen, die im Erwerb aus jüdischer Hand liegende Wahrnehmung eigener Belange durch die Deutsche Reichspost könnte zugleich eine vertraglich vereinbarte Geschäftsfüh-

rung für die Kläger zum Inhalt haben. Hinzu kommt, daß der Vertrag vom 23. August 1940 die Beziehungen der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu den Klägern in Ansehung der Grundstücksgeschäfte abschließend regelt und auch nicht andeutungsweise erkennen läßt, daß der Verkauf des Grundstücks T[REDACTED]straße an die Kläger zu 2) und 3) in Erfüllung einer zuvor übernommenen selbständigen Vertragsverpflichtung erfolge. Mit Recht geht daher das Berufungsgericht auf dieses Vorbringen der Beklagten nicht näher ein. Die Revision ist auch darauf nicht mehr zurückgekommen.

VI.

Nach alledem ist der Revision hinsichtlich der Hauptsache der Erfolg zu versagen.

Dagegen ist ihre auf § 92 ZPO gestützte Rüge zum Teil begründet. Wenn auch der Gegenstand der Berufungsanträge unter Nr I, mit denen die Kläger im zweiten Rechtszuge unterlegen sind, zu einer Doppelzählung mit den übrigen Anträgen dieser Nummer führt, ist doch bei der Kostenentscheidung die Tatsache zu berücksichtigen, daß die Kläger eine gesonderte Feststellung begehrt haben und damit unterlegen sind. Dieser Gesichtspunkt und das Unterliegen der Kläger mit weiteren Anträgen im ersten und zweiten Rechtszuge rechtfertigt, sie mit einem etwas größeren Kostenanteil zu belasten, als vom Berufungsgericht ausgesprochen. Eine Verteilung der Kosten der beiden Rechtszüge im Verhältnis 2:9 erscheint angemessen. Mit dieser Maßnahme war die Revision der Beklagten zurückzuweisen

Die Kosten der Revision treffen die Beklagte nach
§ 97 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann