

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2357 029

1. Gesetz: BGB § 313

Rechtssatz: Wird ein formnichtiger Grundstücksveräußerungsvertrag nachträglich durch Auflassung und grundbuchliche Eintragung des Erwerbers geheilt, so erstreckt sich die Heilung auf die Gesamtheit der vertraglichen Vereinbarungen; gültig wird insbesondere auch eine von dem Erwerber im Vertrag übernommene Verpflichtung, das Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen wieder an den Veräußerer zurückzuübereignen (Bestätigung von BGH LM § 313 BGB Nr. 1).

2. Gesetz: BGB §§ 273, 667

Rechtssatz: Der Grundsatz, daß gegenüber einem Anspruch des Auftraggebers auf Herausgabe des durch die Geschäftsbesorgung Erlangten kein Zurückbehaltungsrecht wegen solcher Ansprüche, die mit der Geschäftsbesorgung selbst außer Zusammenhang stehen, geltend gemacht werden kann (RGZ 160, 52, 59), ist nicht anwendbar, wenn der Geschäftsbesorgungsauftrag Bestandteil eines einheitlichen Vertragsverhältnisses ist, aus dem für beide Teile Rechte und Pflichten entspringen.

Aktenzeichen: V ZR 52/56

LG Braunschweig

Urteil des BGH vom 22. Januar 1958

OLG Braunschweig

V_ZR_52/56

Verkündet

am 22. Januar 1958

Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

der Stadt Braunschweig, vertreten durch den Rat der Stadt,
dieser vertreten durch den Oberbürgermeister und ein
weiteres Ratsmitglied,

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Bundesminister der Finanzen, dieser vertreten durch
die Oberfinanzdirektion Hannover,

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 22. Januar 1958 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts in Braunschweig vom 29. November 1955
aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Zwischen der beklagten Stadtgemeinde, die im Zuge des Aufbaues der neuen deutschen Wehrmacht schon mehrfach – und zwar teilweise unentgeltlich – Gelände für Kasernenbauten und sonstige militärische Zwecke zur Verfügung gestellt hatte, und dem "Deutschen Reichs- (Wehrmacht-)Fiskus (Heer)" wurde am 18. Mai 1936 vor dem gemäß Art. 12 § 2 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zum Urkundsbeamten des Standortes Braunschweig bestellten Oberzahlmeister Ach ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen, der die Bereitstellung weiterer Gelände Flächen zum Gegenstand hatte. Einleitend hieß es im § 1 des Vertrages, das Deutsche Reich verstärke die Garnison Braunschweig um einen Divisionsstab, eine Divisions-Nachrichten-Abteilung und voraussichtlich auch eine Panzerabwehr-Abteilung, ein Infanterie-Bataillon, ein Panzer-Regiment und die dazu gehörigen Nebenanlagen (Heereszeugamt, Lazarett, Offizierheime und Verpflegungsanlagen), und im § 2 war vermerkt, die Stadt verpflichte sich "als Ausgleich für die ihr und ihrer Bürgerschaft aus der Garnisonverstärkung erwachsenden Vorteile" zu den in den folgenden Paragraphen aufgezählten Leistungen. Der § 3 lautete:

"Die Stadt übereignet an den Reichs- (Wehrmacht-) Fiskus (Heer) das nach § 1 erforderliche Gelände in einer Größe, die der Stadt von dem Heeresbauamt mitgeteilt werden wird.

Das Reich entrichtet den Preis für das zur Verfügung gestellte Gelände bis zur Höhe des Betrages, den die Stadt für die Beschaffung des Standortexerzierplatzes Kl. Schöppenstedt nachweisbar aufzuwenden verpflichtet war. Das zur Erweiterung des Standortlazaretts benötigte Gelände, das sich im Eigentum der Stadt befindet, ist von dieser Regelung ausgenommen. Darüber hinaus werden alle Leistungen, die Zurverfügungstellung von Gelände betreffen, von der Stadt allein getragen.



Soweit das in Absatz 1 behandelte Gelände noch nicht Eigentum der Stadt ist, erwirbt sie es unmittelbar für das Reich, um doppelte Grunderwerbssteuern zu vermeiden."

In den §§ 4 bis 7 und 9 des Vertrags wurden weitere Verpflichtungen der beklagten Stadtgemeinde aufgezählt, während das Reich sich in § 8 zur Gewährung eines Darlehens "zur Finanzierung der von ihr übernommenen Leistungen" verpflichtete. Der § 10 hatte folgenden Wortlaut:

"Sollte die Garnison innerhalb von 20 Jahren aufgelöst werden, so erhält die Stadt nach Wahl des Reichs- (Wehrmacht-)Fiskus (Heer) das zur Verfügung gestellte Gelände zurückübereignet oder eine Vergütung in der Höhe, die dem Werte des zur Verfügung gestellten Geländes zum Zeitpunkt der Übereignung an den Militärfiskus entspricht."

In der Folgezeit beschaffte die Beklagte im Einvernehmen mit der örtlichen Heeresstandortverwaltung die im Vertrag vorgesehenen Geländeflächen und überließ sie dem Reich, das darauf Kasernen und sonstige Baulichkeiten errichtete. Teilweise handelte es sich um Grundstücke, die der Beklagten selbst gehörten. Große Teile des benötigten Geländes standen indessen im Eigentum Dritter und mußten deshalb erst diesen abgekauft werden. Die Beklagte ging dabei in der Weise vor, daß sie die Grundstücke zunächst selbst erwarb und sie dann jeweils mittels besonderer Verträge mit dem Reich auf dieses übertrug. Da der Preis für das im Rahmen des Vertrages vom 18. Mai 1936 zu beschaffende Gelände geringer war als die Beträge, welche die Beklagte seinerzeit für den Exerzierplatz Kl. Schöppenstedt aufgewendet hatte - diese beliefen sich auf 1 054 005,02 RM, während das neue Gelände insgesamt 675 892,67 RM kostete -, erfolgte die Übertragung nicht unentgeltlich, sondern das

Reich mußte dafür gemäß § 3 Abs. 2 des Vertrages den Kaufpreis an die Beklagte entrichten; lediglich zwei Geländestücke, die der Beklagten von Anfang an gehört hatten, wurden von ihr dem Reich unentgeltlich überlassen, nämlich 1,3880 ha zum Bau des Heeresnebenzeugamts und 0,8476 ha zur Erweiterung des Standortlazarets.

Mit Ausnahme der Grundfläche, auf der vom Reich das Heeresverpflegungsamt Braunschweig-Gliesmarode errichtet worden ist, hat die Beklagte sämtliche von ihr auf Grund des Vertrages vom 18. Mai 1936 beschafften Grundstücke dem Reich zu Eigentum übertragen. Das noch nicht übereignete Gelände besteht aus 31 Einzelgrundstücken; diese hat die Beklagte von verschiedenen Eigentümern käuflich erworben und dafür insgesamt 92 015,87 RM bezahlt. Da ihr für den Ankauf der Grundstücke nicht genügend Geldmittel zur Verfügung standen, hat sie im Rahmen eines Briefwechsels mit der Heeresstandortverwaltung Braunschweig wiederholt darum gebeten, ihr vorschußweise 100 000 RM zu überweisen; die Heeresstandortverwaltung hat dieser Bitte schließlich am 1. März 1939 entsprochen. Zu einer Übereignung des fraglichen Geländes an das Reich kam es bis Kriegsende nicht mehr, weil die südliche Grenze des Heeresverpflegungsamts wegen Fehlens der erforderlichen Vermessungsbescheinigung noch nicht endgültig festgelegt werden konnte. Das Gelände steht heute noch im Grundbuch als Eigentum der beklagten Stadtgemeinde eingetragen.

Die Bundesrepublik verlangt von der Beklagten Übertragung des Eigentums an dem Gelände des ehemaligen Heeresverpflegungsamts. Mit der vorliegenden Klage macht sie zu-

nächst den Anspruch auf Übereignung einer Teilfläche geltend. Ihrer Ansicht nach ergibt sich die Verpflichtung der Beklagten hierzu aus dem Vertrag vom 18. Mai 1936. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ihr den im Grundbuch von G. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Plan Nr. 8 b von 1,0898 ha aufzulassen und die grundbuchliche Eintragung des Eigentumsübergangs zu bewilligen.

Die Beklagte hält den Vertrag wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Form (§ 313 BGB) für nichtig, da die Beurkundungsbefugnis des Oberzahlmeisters A. [REDACTED] sich nicht auf Grundstücke außerhalb des ehemaligen Landes Preußen erstreckt habe. Das Formerfordernis entfalle auch nicht deshalb, weil die Beklagte etwa das Gelände auf Grund eines Auftragsverhältnisses für das Reich erworben hätte; denn von den Vertragsschließenden sei in Abänderung der ursprünglichen Abmachung (§ 3 Abs. 3 des Vertrages) später vereinbart worden, daß die Beklagte zunächst die Grundstücke im eigenen Namen erwerben und sie dann erst durch besondere Verträge an das Reich weiterveräußern solle. Außerdem sei mit der Auflösung der Braunschweiger Garnison nach Kriegsende die Geschäftsgrundlage des Vertrages weggefallen. Hilfsweise macht die Beklagte ein Zurückbehaltungsrecht geltend: Da die Garnison keine 20 Jahre bestanden habe, müsse die Klägerin nach § 10 des Vertrages entweder eine Vergütung für die Grundstücke bezahlen oder das Gelände zurückgeben; diese Verpflichtung erstrecke sich nicht nur auf die in Erfüllung des Vertrages vom 18. Mai 1936 dem Reich zur Verfügung gestellten Grundflächen, sondern auf das gesamte ehemalige Wehrmachtgelände in Braunschweig (Luftwaffengrundstücke, Truppenübungsplatz usw.), für dessen Beschaffung die Stadt in der Erwartung,

daß ihr durch das Bestehen der Garnison lange Zeit hindurch Vorteile erwachsen würden, erhebliche finanzielle Opfer gebracht habe. Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und mehrere Hilfsanträge gestellt, mit denen sie gebeten hat, sie gegebenenfalls nur zu verurteilen Zug um Zug gegen Rückgewähr einer Anzahl namentlich bezeichneter Grundstücke oder gegen Zahlung von 1,2 Millionen Deutsche Mark oder vorbehaltlich etwaiger sich für sie aus einer gesetzlichen Regelung der Reichsverbindlichkeiten ergebenden Rechte.

Die Klägerin ist diesem Vorbringen mit Tatsachenbehauptungen und Rechtsausführungen entgegengetreten. Sie hat insbesondere geltend gemacht, die Beklagte handele arglistig, wenn sie sich jetzt im Prozeß auf die angebliche Nichtigkeit des Vertrages berufe, obgleich sie ihn vorher stets als rechtswirksam behandelt und daraus erhebliche Vorteile gezogen habe. Vom Deutschen Reich seien allein für die Errichtung des Heeresverpflegungsamts nicht weniger als 6 Millionen Reichsmark aufgewendet worden. Der § 10 beziehe sich nur auf solches Gelände, das die Beklagte dem Reich unentgeltlich zur Verfügung gestellt habe, nicht dagegen auf Grundstücke, die von ihr mit Mitteln des Reichs erworben worden seien. Eine Anwendung des § 10 scheitere im übrigen daran, daß die etwaigen Ansprüche der Beklagten nicht fällig seien.

Das Landgericht hat der Klage ohne Einschränkung stattgegeben, das Oberlandesgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre bisherigen Anträge weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Die Revision wendet sich in erster Linie gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Vertrag vom 18. Mai 1936, aus dessen § 3 die Klägerin ihren Anspruch auf Übereignung des streitigen Grundstücks herleitet, rechtswirksam sei.

In dem angefochtenen Urteil ist hierzu ausgeführt worden: Die Beurkundung des Vertrags durch den Oberzahlmeister Ach habe zwar nicht dem Formerfordernis des § 313 BGB entsprochen; nach Art. 142 EGBGB i.V.m. Art. 12 § 2 PRAGBGB sei eine Beurkundung von Grundstücksveräußerungsverträgen durch andere Behörden oder Beamte als Gerichte oder Notare nur hinsichtlich solcher Grundstücke zulässig gewesen, die auf preußischem Gebiet lagen, während der braunschweigische Staat eine entsprechende Vorschrift nicht erlassen habe. Soweit indessen die Beklagte sich im § 3 des Vertrages zum Erwerb von Gelände, das nicht in ihrem Eigentum stand, für das Deutsche Reich verpflichtet habe, sei das keine Verpflichtung im Sinne von § 313 BGB gewesen. Vielmehr habe es sich insoweit um einen nicht formbedürftigen Geschäftsbesorgungsvertrag gehandelt. Allerdings habe nach dem Vertrag die Beklagte nicht nur fremde, sondern auch eigene Grundstücke dem Reich übereignen müssen, und die Übernahme dieser Verpflichtung hätte der Form des § 313 BGB bedurft. In Ermangelung dieser Form sei daher der Vertrag zunächst nichtig gewesen, und zwar gemäß § 139 BGB - da der Erwerb fremden und die Überlassung eigenen Geländes eine untrennbare Einheit gebildet habe - seinem ganzen Inhalt nach. Die Vereinbarung, wonach die Beklagte eigenes Gelände hergeben mußte, sei aber später durch Auflassung und Eintragung erfüllt und damit gemäß

§ 313 Satz 2 BGB geheilt worden. Diese Heilung habe zugleich die Wirksamkeit der Vereinbarung über den Erwerb fremden Geländes zur Folge gehabt. Entgegen der Behauptung der Beklagten hätten die Beteiligten den Vertrag auch nicht dadurch nachträglich in einen formbedürftigen umgewandelt, daß sie etwa übereingekommen seien, die Beklagte solle abweichend von der ursprünglichen Vereinbarung die Grundstücke zunächst im eigenen Namen erwerben und sie dann erst mittels besonderer Kaufverträge an das Reich veräußern. Von der Bestimmung in § 3 Abs. 3 des Vertrages sei vielmehr nur insofern abgewichen worden, als die Beklagte das aufgekaufte Gelände nicht unmittelbar im Namen des Reichs erworben habe; die Vertragspartner hätten jedoch, wie sich aus ihrem Briefwechsel ergebe, unverändert daran festgehalten, daß der Erwerb für Rechnung des Reichs erfolge. Endlich habe auch die Bestimmung in § 10 des Vertrages, daß das Reich unter bestimmten Voraussetzungen zur Rückübereignung von Gelände-
flächen verpflichtet sei, nicht zu einer Vertragsnichtigkeit wegen Verstoßes gegen § 313 BGB geführt. Der § 10 beziehe sich nur auf diejenigen Grundstücke, die von Anfang an der Beklagten gehört hätten und die diese auf Grund des Vertrages vom 18. Mai 1936 dem Reich unentgeltlich zur Verfügung gestellt habe. Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Eigentumsüberlassung sei gemäß § 10 auflösend bedingt gewesen. Mit dem Eintritt der Bedingung - Aufhebung der Garnison - habe die Verpflichtung zur Rückübereignung als gesetzliche Folge von selbst entstehen sollen. Die Abrede über die auflösende Bedingung sei aber als bloße Nebenvereinbarung durch die Auflassung und Eintragung geheilt worden.

a) Von der Revision wird eingewandt, das Berufungsgericht habe übersehen, daß der Vertrag vom 18. Mai 1936, auch soweit er fremdes, nicht im Eigentum der Beklagten stehendes Gelände betraf, keine bloße Geschäftsbesorgung zum Gegenstand gehabt habe. In Wirklichkeit sei die Beklagte verpflichtet gewesen, die Grundstücke zunächst für eigene Rechnung zu erwerben. Das ergebe sich aus § 3 Abs. 2 Satz 1 des Vertrages, wonach das Reich den Preis für das Gelände nur bis zur Höhe des Betrages zu bezahlen brauchte, den die Beklagte für die Beschaffung des Standortexerzierplatzes Kl. Schöppenstedt habe aufwenden müssen. Diese Vertragsbestimmung sei vom Berufungsgericht nicht gewürdigt worden.

Das ist jedoch nicht richtig. Das angefochtene Urteil verkennt entgegen der Behauptung der Revision keineswegs den Unterschied zwischen einem Geschäftsbesorgungsvertrag einerseits und einer Vereinbarung, durch die sich jemand zur Übereignung von Grundstücken verpflichtet, die er erst auf eigene Rechnung zu erwerben gedenkt, andererseits (vgl. dazu RGZ 91, 69, 70 f; RG JW 1937, 1306 Nr. 2; OGH JR 1949, 381). Es faßt den Vertrag zwischen dem Deutschen Reich und der beklagten Stadtgemeinde dahin auf, daß letztere den Ankauf des Geländes für Rechnung des Reichs durchzuführen und von diesem nur diejenigen Geldbeträge erstattet bekommen sollte, die sie selbst dafür aufgewendet hatte. Die erwähnte Vertragsbestimmung (§ 3 Abs. 2 Satz 1) wird vom Urteil in diesem Zusammenhang ausdrücklich gewürdigt, und dazu wird ausgeführt, es sei nicht ihr Sinn gewesen, daß der von der Beklagten für den Exerzierplatz aufzuwendende Betrag - er belief sich unstreitig auf 1 054 005,02 RM - einen Höchstpreis darstelle, zu dem das

Reich das Gelände kaufen wollte. Das Berufungsgericht folgert das aus der Art, wie zwischen den Vertragspartnern abgerechnet worden ist, und erblickt in dem Hinweis auf die Kosten des Exerzierplatzes ersichtlich nur eine ziffernmäßige Begrenzung des der Beklagten erteilten Grundstücksverschaffungsauftrages. Diese Vertragsauslegung erscheint möglich und läßt keinen Rechtsverstoß erkennen.

b) Nicht stichhaltig ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Umstand ungewürdigt gelassen, daß das Reich und die Beklagte sich bei Durchführung des Vertrages nicht an die Bestimmung in § 3 Abs. 3 gehalten hätten, wonach die Beklagte, um doppelte Grunderwerbssteuern zu vermeiden, die nicht stadteigenen Grundstücke unmittelbar für das Reich erwerben sollte. In Wirklichkeit hat sich das angefochtene Urteil (vgl. S. 12 bis 14) eingehend mit der tatsächlichen Handhabung der Beteiligten gerade hinsichtlich des Geländes, auf dem dann später das Heeresverpflegungsamt errichtet wurde, auseinandergesetzt. Es ist auf Grund einer Würdigung des gesamten Sachverhalts, wie er insbesondere aus dem sich auf mehrere Jahre erstreckenden Briefwechsel der Beteiligten hervorgeht, zu dem Ergebnis gelangt, daß der Ankauf, obgleich die Beklagte das Gelände im eigenen Namen erworben hat, nicht für ihre Rechnung, sondern für diejenige des Reichs erfolgt sei. Die Abweichung von § 3 Abs. 3 ist also keineswegs unberücksichtigt geblieben. Sie war aber, wie die Feststellungen des Berufungsurteils ergeben, lediglich tatsächlicher Natur und zwingt deshalb nicht zu der Schlußfolgerung, die Beteiligten hätten ihre ursprüngliche Vereinbarung nachträglich abgeändert und anstelle des Grundstücksverschaffungsauftrages einen

- formbedürftigen - Grundstücksveräußerungsvertrag abgeschlossen.

c) Die Revision beanstandet ferner die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der § 10 des Vertrages vom 18. Mai 1936 sich nur auf das dem Reich unentgeltlich überlassene Gelände beziehe und daß die Pflicht der Beklagten zur Übereignung dieses Geländes auflösend bedingt gewesen sei. Sie macht geltend, diese Auslegung sei schon deshalb unmöglich, weil die genannte Vertragsbestimmung dem Reich ein Wahlrecht - entweder das Gelände zurückzuübereignen oder eine Vergütung dafür zu bezahlen - einräume; sie spreche nicht von einem "automatischen Heimfall", sondern begründe eindeutig eine neue Pflicht des Reichs. Eine solche mit dem Vertragswortlaut nicht zu vereinbarende Auslegung des Tatrichters stelle eine Ermessenüberschreitung dar, die in der Revisionsinstanz gerügt werden könne. Werde aber durch § 10 eine selbständige Verpflichtung zur Übertragung des Grundeigentums begründet, so sei diese Klausel wegen Formverstoßes nichtig, und das habe nach § 139 BGB die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge.

Die Rüge greift nicht durch. Ob die Ansicht, der § 10 des Vertrages habe die Pflicht der Beklagten zur unentgeltlichen Überlassung stadteigenen Geländes an das Reich (oder gar die Eigentumsübertragung selbst) mit der auflösenden Bedingung der vorzeitigen Aufhebung der Garnison Braunschweig verknüpft, einer rechtlichen Nachprüfung standhalten würde oder ob der Umstand, daß das Reich gegebenenfalls zwischen einer Rückübereignung der Grundstücke und ihrer Bezahlung wählen durfte, einer solchen Vertragsauslegung entgegensteht, mag auf sich beruhen.

Für die Entscheidung kommt es hierauf nicht an. Das Berufungsgericht und, ihm insoweit folgend, die Revision sind allerdings davon ausgegangen, daß der Vertrag, falls durch § 10 eine selbständige Rechtspflicht des Reichs zur Rückübertragung des unentgeltlich erworbenen Geländes begründet würde, der Form des § 313 BGB bedurft hätte und daß seine Formnichtigkeit durch Auflassung der Grundstücke an das Reich und dessen Eintragung im Grundbuch nicht geheilt worden wäre; zu dieser Heilung hätte es vielmehr der Rückauflassung und Wiedereintragung der Beklagten bedurft. Letzteres ist indessen nicht richtig. Ein unter Nichteinhaltung der gesetzlichen Form abgeschlossener und daher zunächst nach § 125 BGB nichtiger Grundstücksveräußerungsvertrag wird, falls später die Auflassung des Grundstücks und die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch erfolgt, gemäß § 313 Satz 2 BGB "seinem ganzen Inhalte nach" gültig. Die Heilung des Formmangels erstreckt sich also auf die Gesamtheit der vertraglichen Vereinbarungen und damit zugleich auch auf eine von dem Erwerber übernommene Verpflichtung zur Rückübertragung des Grundstücks (RG Seuff Arch 59 Nr. 194; JW 1909, 15 Nr. 8; SeuffArch 76 Nr. 196 = WarnRspr 1921 Nr. 122; WarnJB 1924, 61 Nr. 25; RGZ 126, 308, 312; BGH LM § 313 BGB Nr. 1). Da im vorliegenden Fall diejenigen Gelände Flächen, auf die sich die Vertragsbestimmung des § 10 nach der Auslegung des Berufungsgerichts bezieht - nämlich die früher der Beklagten gehörigen und von ihr unentgeltlich dem Reich zur Verfügung gestellten Grundstücke -, bereits sämtlich aufgelassen und auf den Namen des Reichs im Grundbuch eingetragen worden sind, kann entgegen der Ansicht der Revision aus § 10 kein Einwand gegen die Gültigkeit des Vertrags hergeleitet werden. Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Stellungnahme zu der Frage,

ob die genannte Vertragsbestimmung nicht ohnehin schon deshalb formlos gültig war, weil § 313 BGB, wie im Schrifttum angenommen wird (BGB RGRK 10. Aufl. § 313 Anm. 1, S. 585; Palandt/Danckelmann 16. Aufl. § 313 BGB Anm. 2; vgl. auch - etwas einschränkend - RG Gruch 48, 970, 973), nicht für Vereinbarungen des Inhalts gilt, daß der Schuldner nach seiner Wahl entweder ein Grundstück zu übereignen oder einen Geldbetrag zu zahlen habe (§ 262 BGB), oder ob die Einwendungen, welche die Revision gegen diese Rechtsansicht erhebt, den Vorzug verdienen.

2. Das Berufungsgericht steht auf dem Standpunkt, daß die Beklagte, selbst wenn der Vertrag vom 18. Mai 1936 wegen Verstoßes gegen die Formvorschrift des § 313 BGB nichtig sein sollte, gleichwohl nicht die Auflassung des streitigen Geländes verweigern dürfe, weil sie durch eine solche Weigerung sich in einer mit Treu und Glauben nicht zu vereinbarenden Weise in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten setzen würde (§ 242 BGB); das wird im angefochtenen Urteil näher dargelegt. Die Revision bekämpft diesen Standpunkt als rechtsirrig. Eines Eingehens hierauf bedarf es nicht, da es sich insoweit nur um Hilferwägungen des Berufungsgerichts handelt und ein Formmangel, wie oben ausgeführt wurde, in Wahrheit nicht vorliegt.

3. Die Revision wiederholt den von der Beklagten bereits in den Vorinstanzen geltend gemachten Einwand, die Geschäftsgrundlage des Vertrages vom 18. Mai 1936 sei weggefallen und die Klägerin könne infolgedessen nicht mehr die Auflassung von Grundstücken verlangen. Sie beanstandet, daß das Berufungsgericht diesen Punkt nur im Zusammenhang mit der Vertragsbestimmung des § 10 erörtert habe;

letztere betreffe jedoch Ansprüche nach Erfüllung des Vertrages, während es sich im vorliegenden Rechtsstreit darum handle, ob der Klägerin ein Erfüllungsanspruch zustehe.

Der Abschnitt des angefochtenen Urteils, auf den die Revision anspielt (B I der Entscheidungsgründe), enthält eine Stellungnahme zu dem Verteidigungsvorbringen der Beklagten, daß das Klagebegehren gegen Treu und Glauben verstoße, weil die Klägerin die Grundstücke, deren Auflassung sie fordere, sofort nach § 10 wieder zurücküberreichen müsse. Hierzu wird in dem Urteil ausgeführt: Die Voraussetzung dieser Vertragsbestimmung - Auflösung der Garnison Braunschweig innerhalb von 20 Jahren seit Vertragsabschluß - sei eingetreten. Selbst wenn die kleine, gegenwärtig in Braunschweig liegende Einheit des Bundesgrenzschutzes als Garnison angesehen würde und wenn in naher Zukunft irgendeine Truppe der neu aufgestellten Streitkräfte nach Braunschweig verlegt werden sollte, so könne doch nicht zweifelhaft sein, daß diese Garnison keineswegs so stark wäre wie die im § 1 des Vertrags aufgezählten Truppenteile. Gleichwohl habe die Beklagte keinen Anspruch auf Rücküberreignung des Geländes, dessen Auflassung mit der Klage begehrt werde. Denn § 10 beziehe sich nur auf Grundstücke, die von der Beklagten dem Reich unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden seien. Das im Streit befangene Gelände dagegen gehöre zu den Flächen, welche die Beklagte mit Mitteln des Reichs für das Reich erworben habe.

Mit diesen Ausführungen - so viel ist der Revision zuzugeben - wird das Problem des Geschäftsgrundlage-Wegfalls in der Tat nicht erschöpft; sie beziehen sich le-

diglich auf eine Einzelfrage, die durch den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) ausgelöst worden ist. Indessen hat das Berufungsgericht das genannte Problem keineswegs übersehen. Das ergibt sich aus dem Gesamthalt seiner Urteilsbegründung, die sich mehrfach mit der durch den Zusammenbruch des Reichs geschaffenen Lage und mit den Auswirkungen der vorzeitigen Garnisonauflösung auf die Rechtsbeziehungen der Parteien auseinandersetzt. Allen Anschein nach geht es, wie seine Darlegungen zu § 10 erkennen lassen, selbst davon aus, daß das Vertragsverhältnis durch diese Ereignisse mindestens eine grundlegende Erschütterung erfahren habe; denn es weist darauf hin, daß nach dem Willen der Vertragsschließenden die Beklagte für die Errichtung der Garnison - weil sie andererseits dadurch große wirtschaftliche Vorteile für sich erlöbte - "gewisse Opfer" habe bringen sollen und daß diese Opfer erst dann durch die Vorteile wieder aufgewogen worden wären, wenn die Garnison wenigstens 20 Jahre bestanden hätte. Das Berufungsgericht mißt aber ersichtlich dem Nichteintritt dieser Erwartungen keine so weitgehende Bedeutung bei, daß dadurch die Beklagte ihrer vertraglichen Pflicht, das mit fremdem Geld und für einen anderen erworbene Gelände an den Auftraggeber herauszugeben, ledig geworden wäre. Ein solches Ergebnis erscheint ihm - wie das Urteil in anderem Zusammenhang (A II der Entscheidungsgründe) erörtert - schon aus dem Grunde unbillig, weil dann das Eigentum an den Kasernenbauten, deren Wert denjenigen des Grund und Bodens um ein Vielfaches übersteige, der Beklagten zufiele, ohne daß, da sie höchstens zur Herausgabe der Bereicherung verpflichtet wäre, ein angemessener Ausgleich stattfände. Außerdem habe die Beklagte infolge der Verstärkung der Garnison "Jahre hindurch unmeßbare Vorteile gezogen". Durch die Kasernenbauten hätten zahlreiche Kaufleute, Handwerker und

Arbeiter Verdienst gefunden, die Wirtschaft der Stadt sei belebt worden und das Steueraufkommen gestiegen; die Gelder der in den Kasernen untergebrachten Truppen seien bis Kriegsende der Bevölkerung zugeflossen und hätten zur weiteren Belebung der städtischen Wirtschaft beigetragen. Ob die Beklagte zwecks Ermöglichung anderer Wehrmachtsbauten, insbesondere für Anlagen der Luftwaffe, Opfer gebracht habe, spiele bei Beurteilung des Vertrages vom 18. Mai 1936, der allein die Erweiterung der Heeresgarnison betrifft, keine Rolle. Auf Grund dieses Vertrages seien dem Reich nur zwei Grundstücke von 0,8476 ha und 1,3880 ha unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden, deren Wert die Beklagte mit 29 666 RM und 27 760 RM beziffere. Sie könne auch nicht ihre sämtlichen Aufwendungen für Kanalisation und Straßenbau als Opfer bezeichnen; denn die Grundstücke, auf denen nach dem genannten Vertrag Wehrmachtsbauten errichtet worden seien, lägen durchweg innerhalb des bebauten Stadtgebietes und hätten daher ohnehin der Aufschließung bedurft.

Legt man diese sich im wesentlichen auf tatsächlichen Gebiet bewegenden und von der Revision im einzelnen nicht angegriffenen Erwägungen des Berufungsurteils zu Grunde, die auch bei Nachprüfung von Amts wegen keinen Rechtsirrtum erkennen lassen, so ergibt sich, daß die Beklagte dem Klagebegehren selbst dann nicht mit Erfolg widersprechen kann, wenn man an und für sich mit der Auflösung der Garnison die Geschäftsgrundlage für weggefallen erachtet. Zwar könnten nach Wegfall der Geschäftsgrundlage neue Verpflichtungen aus dem Vertrag vom 18. Mai 1936 nicht begründet werden; so wäre z.B. nach Auflösung der Garnison das Reich bzw. die Bundesrepublik nicht mehr berechtigt gewesen, von der Beklagten die Bereitstellung

weiterer Grundstücke oder die kostenlose Aufschließung schon zur Verfügung gestellten Geländes (ohne Erhebung der üblichen Anliegerbeiträge, vgl. §§ 5, 7 des Vertrages) zu verlangen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine bereits entstandene Verbindlichkeit. Die Beklagte hat das Gelände des Heeresverpflegungsamts zu einer Zeit, als die Garnison noch nicht aufgelöst war, mit Mitteln und für Rechnung des Reichs erworben und ist seither gemäß § 667 BGB zur Übereignung verpflichtet. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage eines Auftragsverhältnisses führt, wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 30. Januar 1953, V ZR 145/51 (LM § 242 (Bb) BGB Nr. 13) ausgeführt hat, in der Regel nicht zu einem Erlöschen der Herausgabepflicht des Beauftragten hinsichtlich des von ihm für Rechnung des Auftraggebers Erworbenen. Zu einer Abweichung von dieser Regel besteht auch im vorliegenden Falle kein Anlaß. Wieso es für die Beklagte nach Treu und Glauben unzumutbar sein sollte, das von vornherein nicht für ihre eigenen Zwecke erworbene Gelände an den wahren Berechtigten herauszugeben, ist nicht ersichtlich. Sie hat dafür 92 015,87 RM ausgegeben, während der Vorschuß, den sie sich von der Heeresstandortverwaltung zur Finanzierung des Ankaufs bezahlen ließ, 100 000 RM betrug. Ein Nachteil ist ihr also insoweit nicht erwachsen.

Der Umstand, daß die Beklagte auf Grund des Vertrages vom 18. Mai 1936 für andere Heeresbauten, nämlich zur Errichtung des Nebenzeugamts und zur Erweiterung des Standortlazarets, einen Beitrag durch unentgeltliche Überlassung zweier eigener Grundstücke im Werte von insgesamt 57 426 RM geleistet hat, rechtfertigt die Bejahung einer

Unzumutbarkeit des Klagebegehrens schon aus dem Grunde nicht, weil hierfür in § 10 des Vertrages gerade eine Sonderregelung getroffen worden ist, die es ihr ermöglicht, entweder die beiden Grundstücke zurückzufordern oder sich eine nachträgliche Vergütung für sie auszahlen zu lassen. Die sonstigen Aufwendungen der Beklagten im Rahmen des genannten Vertrages, insbesondere die Kosten der Gelände-Aufschließung, werden nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils teils aufgewogen durch die wirtschaftlichen Vorteile, die ihr infolge der Garnisonverstärkung bis zum Jahre 1945 in reichlichem Maße zugeflossen sind, und teils kommen sie ihr trotz Auflösung der Garnison, da das Gelände in den betreffenden Stadtteilen ohnehin aufgeschlossen werden mußte, nach wie vor zugute. Daß der Hinweis der Beklagten auf das "dezimierte Stadtvermögen" und die Interessen ihrer Bürger (Schriftsatz vom 27. Mai 1955) nicht dazu führen kann, sie unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage von ihrer vertraglichen Verpflichtung aus § 667 BGB freizustellen, bedarf keiner Erörterung. Sie kann sich aber auf diesen Gesichtspunkt ebensowenig mit Erfolg in der Weise berufen, daß sie geltend macht, sie habe auch außerhalb des Vertrags vom 18. Mai 1936 und unabhängig von ihm erhebliche Opfer für Wehrmachtsw Zwecke erbracht, insbesondere durch kostenlose Hergabe von Grundstücken für Anlagen der Luftwaffe. Der erwähnte Vertrag hatte, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, lediglich die Heeresgarnison zum Gegenstand, und es geht nicht an, die Erfüllung der durch ihn begründeten Verbindlichkeiten davon abhängig zu machen, ob die beklagte Stadtgemeinde im Rahmen anderer vertraglicher Vereinbarungen - die sie getroffen hat, um sich durch Errichtung einer

großen Wehrmachtgarnison in ihren Mauern einen wirtschaftlichen Aufschwung zu sichern - auf ihre Kosten gekommen ist oder ob insoweit ihre Erwartungen durch den Verlust des Krieges enttäuscht worden sind. Die Rechtsfolgen eines etwaigen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestimmen sich vielmehr nach dem Inhalt der Vereinbarungen vom 18. Mai 1936. In diesem Rahmen aber hat die Beklagte keine so schwerwiegenden Verluste erlitten, daß sie nach Treu und Glauben für berechtigt zu erachten wäre, das mit fremdem Geld erworbene Gelände des Heeresverpflegungsamts zu behalten und ihren Vertragspartner wegen der werterhöhenden Aufbauten, die nach der nicht bestrittenen Behauptung der Klägerin 6 Millionen Reichsmark gekostet haben, auf einen im Verhältnis 10 : 1 umgestellten Bereicherungsanspruch zu verweisen.

4. Das von der Beklagten hilfsweise geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) hat das Berufungsgericht nicht durchgreifen lassen, weil sie angesichts der damals nicht vorauszusehenden gesetzlichen Regelung der Reichsverbindlichkeiten (Art. 134 Abs. 4 GG; § 5 des sogenannten Vorschaltgesetzes vom 27. Juli 1951, BGBl I 467) keinen fälligen Gegenanspruch habe. Diese Begründung ist heute überholt. Nach Erlass des Berufungsurteils ist am 1. Januar 1958 das Allgemeine Kriegsfolgengesetz - AKG - vom 5. November 1957 (BGBl I 1747) in Kraft getreten (§ 112 aaO). Das neue Gesetz, das in seinem Zweiten Teil die Erfüllung bestimmter Arten von Reichsverbindlichkeiten anordnet und insbesondere in den §§ 7 und 8 die Ansprüche aus nicht vollständig erfüllten gegenseitigen Verträgen regelt, muß in der Revisionsinstanz berücksichtigt werden, da es nach seinem ganzen Inhalt unzweifelhaft Geltung für bereits vor seinem Inkrafttreten begründete Rechtsverhältnisse beansprucht (BGHZ 9, 101).

Einer solchen Berücksichtigung steht im vorliegenden Falle auch der Umstand nicht entgegen, daß § 26 des Gesetzes die Durchsetzbarkeit der Ansprüche von einer Anmeldung (nach näherer Maßgabe der §§ 27 und 28) abhängig macht und daß nach § 29 ein Anspruch, wenn die Anmeldestelle seine Erfüllung ablehnt, innerhalb sechs Monaten gerichtlich geltend gemacht werden muß. Es kann dahingestellt bleiben, ob auch eine Geltendmachung im Wege des Zurückbehaltungsrechts einen vorherigen ablehnenden Bescheid der Anmeldestelle erfordert und ob es bejahendenfalls zugänglich wäre, in entsprechender Anwendung der Rechtsprechung zu § 143 DBG (BGHZ 14, 122, 126) das prozessuale Verhalten der Klägerin - die im gegenwärtigen Rechtsstreit von derselben Oberfinanzdirektion vertreten wird, die gemäß § 27 Abs. 1 AKG für die Entgegennahme der Anmeldung zuständig wäre - als solchen Bescheid anzusehen. Denn auch wenn letzteres im Hinblick darauf, daß der Klägerin nach § 10 des Vertrages vom 18. Mai 1936 ein Wahlrecht (§ 262 BGB) zusteht und sie davon bisher keinen Gebrauch gemacht hat, zu verneinen wäre, darf die durch das Allgemeine Kriegsfolgengesetz inzwischen herbeigeführte Änderung der sachlichen Rechtslage hier gleichwohl nicht außer Betracht bleiben. Die Ausübung ihres Wahlrechts wird der Klägerin schon aus dem Grunde nicht abgeschnitten, weil die Gegenansprüche der Beklagten, wie sogleich zu erörtern sein wird, noch nicht entscheidungsreif sind und daher eine abschließende Entscheidung des Revisionsgerichts ohnehin nicht möglich ist; die Sache muß vielmehr zur weiteren Aufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. In der neuen Tatsachenverhandlung wird sich zeigen, ob die Klägerin die Verfolgung der Gegenansprüche im Wege des Zurückbehaltungsrechts als Anmeldung im Sinne des § 26 AKG gelten lassen will oder ob sie auf einem besonderen Anmeldeverfahren besteht, dessen

Durchführung zu einer Aussetzung des Rechtsstreits nach § 148 ZPO Anlaß geben könnte. Die Klägerin wird dann auch Gelegenheit haben, ihr Wahlrecht auszuüben, wozu sie erforderlichenfalls von der Beklagten im Wege des § 264 BGB angehalten werden könnte.

a) Ob der Beklagten Ansprüche zustehen, auf Grund deren sie ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Klageanspruch geltend machen kann, steht noch nicht fest.

Nach § 10 des Vertrages vom 18. Mai 1936 konnte die Stadt, falls die Garnison Braunschweig innerhalb von 20 Jahren aufgelöst wurde, vom Reich nach dessen Wahl entweder Rückübereignung des zur Verfügung gestellten Geländes oder Zahlung einer Vergütung in Höhe seines Wertes verlangen. Die Beklagte vertritt den Standpunkt, diese Vertragsbestimmung gewähre ihr einen umfassenden Rücküberceignungs- bzw. Vergütungsanspruch hinsichtlich des gesamten Wehrmachtgeländes in Braunschweig einschließlich der Luftwaffenanlagen. Dem kann jedoch nicht beige- treten werden. Das Berufungsgericht hat eine Ausdehnung des § 10 auf Grundstücksüberlassungen für Kasernenbauten der Luftwaffe, also über den Rahmen des Vertrages vom 18. Mai 1936 hinaus, abgelehnt und dazu ausgeführt, der Vertrag spreche in seinem § 2 ausdrücklich von einem Ausgleich für die der Beklagten und ihrer Bürgerschaft "aus der Garnisonverstärkung" erwachsenden Vorteile; was die Vertragsschließenden darunter verstanden hätten, er- gebe sich aus § 1, wonach das Deutsche Reich die Garnison um bestimmte, im einzelnen aufgeführte Einheiten des Heeres zu verstärken beabsichtigte; Anlagen der Luft- waffe würden von dem Vertrag überhaupt nicht betroffen. Diese Ausführungen sind frei von Rechtsirr- tum. Daß der

Anwendungsbereich des § 10 auf den genannten Vertrag beschränkt bleiben muß, erscheint umso einleuchtender, wenn man sich - was das angefochtene Urteil zur Rechtfertigung seiner Ansicht noch zusätzlich hätte ausführen können - vor Augen hält, daß die Rechtsfolgen einer etwaigen Garnisonauflösung in den verschiedenen Verträgen zwischen der Beklagten und dem Reich keineswegs einheitlich und inhaltlich übereinstimmend geregelt worden sind; so enthielt nach der unbestritten gebliebenen Darstellung der Klägerin (Schriftsatz vom 20. Juli 1955) ein anderer Vertrag, der vom 24. April 1934 datierte und ebenfalls die Bereitstellung von Gelände Flächen für Wehrmachtzwecke zum Gegenstand hatte, in seinem § 6 die Bestimmung: "Falls die Garnison einmal später wieder aufgehoben werden sollte, verbleiben die Kasernen-Grundstücke im Eigentum des Reichs, ohne daß die Stadt Entschädigungsansprüche hat".

Aber nicht einmal sämtliche Grundstücke, die im Rahmen des Vertrages vom 18. Mai 1936 dem Reich überlassen worden sind, fallen unter den dortigen § 10. Diese Bestimmung gilt nach der Auslegung des Berufungsgerichts vielmehr nur für solches Gelände, das die beklagte Stadtgemeinde dem Reich aus ihrem eigenen Grundbesitz unentgeltlich zur Verfügung gestellt hat; Grundstücke, die nicht stadteigen waren und von ihr mit Mitteln des Reichs erworben worden sind, werden von § 10 nicht betroffen. Das angefochtene Urteil, das den Vertrag in dieser Hinsicht genau so ausgelegt hat wie das Landgericht, ist zu seiner Auffassung auf Grund folgender Erwägungen gelangt: Aus dem Wortlaut des § 10, insbesondere den Ausdrücken "zur Verfügung gestelltes Gelände" und "zurückübereignet", könne kein sicherer Schluß auf den Anwendungsbereich dieser

Vertragsbestimmung gezogen werden. Die Abfassung des Vertrages sei offenbar durch Personen erfolgt, die entweder nicht rechtskundig gewesen seien oder sich doch die rechtlichen Folgen ihrer Abreden nicht bis ins Letzte klar gemacht hätten. Was gewollt gewesen sei, lasse sich nur aus den gesamten Umständen und dem Sinn der Vertragsbestimmung entnehmen. Nach § 10 habe man dem Reich die Möglichkeit eingeräumt, der Beklagten eine Vergütung in der Höhe zu zahlen, die dem Werte des zur Verfügung gestellten Geländes entsprach. Von einer Vergütung habe aber nur gesprochen werden können, wenn zuvor noch nichts gezahlt war. Hätte sich die Verpflichtung zur Rückübereignung oder Bezahlung des Grundstückswerts auf das gesamte zur Garnisonverstärkung erforderliche Gelände bezogen, so hätten die Vertragspartner, wie anzunehmen sei, nicht den Ausdruck gebraucht, es solle eine "Vergütung" gezahlt werden, sondern sie hätten etwa verabredet, daß das Reich für die Auflösung der Garnison den Betrag noch einmal zahlen solle, der bereits als Entgelt gezahlt worden sei. Unter Vergütung werde gerade im täglichen Leben der Kaufpreis oder das Entgelt für eine Leistung verstanden, nicht aber ein Schadensersatz oder eine Art Vertragsstrafe. Kennzeichnend sei auch, daß die Höhe der Vergütung nicht genau bezeichnet gewesen sei, sondern daß letztere die Höhe haben sollte, die dem Wert des Geländes entsprach; dieser Fassung hätte es nicht bedurft, wenn ein bereits gezahlter Kaufpreis noch einmal hätte entrichtet werden sollen. Die Meinung der Beklagten, sie habe durch eine nochmalige Zahlung in Höhe des Wertes der gesamten Grundstücke für ihre Opfer entschädigt werden sollen, treffe angesichts der Tatsache, daß sie als unentgeltliche Leistungen im Rahmen der Garnisonverstärkung lediglich die beiden Grundstücke

5

von 1,3880 ha (Bau des Nebenzeugamts) und von 0,8476 ha (Erweiterung des Standortlazaretts) zur Verfügung gestellt habe, nicht zu. Es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der Beklagten ein Anspruch auf entschädigungslose Rückübereignung oder Vergütung auch derjenigen Grundstücke habe zugestanden werden sollen, die sie im Auftrage des Reichs erst mit dessen Mitteln und für dasselbe erwerben mußte.

Diese Ausführungen werden zwar von der Revision als fehlerhaft bekämpft. Sie kann aber mit ihrer Rüge keinen Erfolg haben. Die Auslegung eines Individualvertrages durch den Tatrichter, um die es sich handelt, ist in der Revisionsinstanz nur daraufhin nachprüfbar, ob sie gegen gesetzliche Vorschriften oder sonstige Auslegungsgrundsätze verstoße. Ein derartiger Verstoß ist hier nicht erkennbar. Insbesondere liegt entgegen der Behauptung der Revision keine Verletzung eines Denkgesetzes vor. Das Berufungsgericht hat seinen Standpunkt eingehend begründet und dabei die gesamten Umstände des Falles sowie die beiderseitige Interessenlage berücksichtigt. Der Einwand der Revision, "Vergütung" bezeichne "logischerweise" nicht lediglich Kaufpreis oder Leistungsentgelt, sondern sei, zumal in Beziehung zu dem Grundstückswert, eine "ganz allgemeine Bestimmung", brauche aber andererseits auch keinen Hinweis auf Schadensersatz oder Vertragsstrafe zu enthalten, ist nicht zwingend und stellt in Wirklichkeit nur einen Versuch dar, den Vertragsinhalt anders als der Tatrichter zu würdigen. Daß der Ausdruck "zur Verfügung gestelltes Gelände" auch in § 3 Abs. 2 des Vertrages wiederkehrt und dort einen anderen Sinn hat, ist vom Berufungsgericht keineswegs übersehen worden; es hat diesen Umstand ausdrücklich erörtert,

ihm aber. ohne daß insoweit ein Rechtsirrtum ersichtlich wäre. wegen der wenig sorgfältigen Fassung des Vertragswortlauts keine maßgebliche Bedeutung beigemessen. Für die von der Revision vermißte ergänzende Vertragsauslegung war in Ermangelung einer erkennbaren Vertragslücke (BGHZ 9, 273, 277 f) kein Raum.

Die etwaigen Gegenansprüche der Beklagten aus § 10 des Vertrages vom 18. Mai 1936, auf die das Zurückbehaltungsrecht gestützt werden könnte, beschränken sich daher auf die beiden Grundstücke, die von ihr zur Errichtung des Nebenzeugamts und Erweiterung des Lazaretts unentgeltlich hergegeben worden sind,

Ob die Beklagte insoweit anspruchsberechtigt ist, beantwortet sich in erster Linie nach § 7 AKG. Danach sind zu erfüllen Reichsverbindlichkeiten aus einem gegenseitigen Vertrag, den das Reich vor dem 1. August 1945 geschlossen hat und der bis zu diesem Zeitpunkt von dem anderen Vertragsteil noch nicht vollständig erfüllt war, wenn das Reich oder sein Vermögens- oder Aufgabennachfolger nach dem 31. Juli 1945 und vor dem 1. Januar 1958 die Erfüllung des Vertrages verlangt oder in sonstiger Weise erklärt hat, daß er an dem Vertrag festhalte (Abs. 1 Satz 1 aaO). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Insbesondere fehlt es auch nicht an dem Begriffsmerkmal des "gegenseitigen Vertrages". Zwar ist ein Geschäftsbesorgungsauftrag, wie ihn das Berufungsgericht hinsichtlich des nicht städteigenen Geländes und damit auch hinsichtlich des den Gegenstand der Klage bildenden Grundstücks für vorliegend erachtet hat, als solcher kein gegenseitiger Vertrag, weil bei einer derartigen Verein-

barung nur Verpflichtungen des Beauftragten mit Notwendigkeit entstehen, während den Auftraggeber nicht unbedingt ebenfalls vertragliche Verbindlichkeiten treffen müssen (Dankelmann bei Palandt, BGB 16. Aufl. Einführung Nr. 1 b vor § 320 und Gramm aaO § 662 Anm. 2). Man darf jedoch, wenn sich die beklagte Stadtgemeinde nach § 3 des Vertrages vom 18. Mai 1936 verpflichtet hat, Grundstücke von Dritten für Rechnung des Reiches zu erwerben und sie ihm zu übereignen, diese Verpflichtung nicht für sich allein betrachten. Das Berufungsurteil hat im Rahmen seiner Ausführungen zu § 139 BGB bereits zutreffend darauf hingewiesen, daß die beiden Verpflichtungen der Beklagten - diejenige zum Erwerb fremden Geländes für das Reich und die zur Auflassung eigenen Geländes - eine "untrennbare Einheit" bildeten, daß dem Reich nicht an einzelnen Stücken, sondern an dem gesamten, für die Kasernenbauten erforderlichen Gelände gelegen gewesen sei und daß es ohne die Zusage der Beklagten, stadteigenes Gelände zur Verfügung zu stellen, nicht von ihr verlangt haben würde, sie solle die außerdem noch benötigten Grundflächen für seine Rechnung erwerben. Was am 18. Mai 1936 zwischen der Beklagten und dem Reich vereinbart wurde, stellt sich bei unbefangener Betrachtung als ein einheitliches Vertragsverhältnis dar, dessen Inhalt über einen bloßen Geschäftsbesorgungsauftrag weit hinausging und aus dem für beide Teile Rechte und Pflichten entsprangen. Handelt es sich somit um einen gegenseitigen Vertrag, so scheitert die Leistungsverweigerung der Beklagten (§ 273 BGB), entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, auch keineswegs von vornherein an dem in der Rechtsprechung des Reichsgerichts entwickelten Grundsatz, daß gegenüber einem Anspruch aus § 667 BGB

auf Herausgabe des durch die Geschäftsbesorgung Erlangten ein Zurückbehaltungsrecht wegen solcher Ansprüche, die mit der Geschäftsbesorgung außer Zusammenhang stehen, nicht geltend gemacht werden könne (RGZ 160, 52, 59). Abgesehen davon, daß schon erhebliche Zweifel bestehen, ob es im vorliegenden Fall wirklich an einem Zusammenhang zwischen den Ansprüchen der Klägerin aus § 3 und denjenigen der Beklagten aus § 10 des Vertrages vom 18. Mai 1936 fehlt, ist für eine Anwendung des erwähnten Grundsatzes jedenfalls dann kein Raum, wenn - wie hier - der Geschäftsbesorgungsauftrag lediglich Teil eines Gesamtvertrages ist, aus dem sich gegenseitige Rechte und Pflichten ergeben.

Damit ist indessen das Bestehen eines nach § 7 AKG zu erfüllenden Anspruchs der Beklagten noch nicht abschließend dargetan. Vielmehr muß außerdem noch geprüft werden, ob nicht etwa die Vorschrift des Abs. 1 Satz 2 aaO eingreift, wonach bei Teilbarkeit der beiderseitigen Leistungen die Ansprüche nur insoweit zu erfüllen sind, als sie einer nach dem 31. Juli 1945 erbrachten Teilleistung des anderen Vertragsteils entsprechen. Vor allem aber erhebt sich die weitere Frage, ob die Beklagte, wenn sie ihren Hauptantrag auf Klageabweisung auch über das Inkrafttreten des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes hinaus aufrechterhält, damit etwa das ihr nach § 8 aaO unter gewissen Voraussetzungen zustehende Rücktrittsrecht ausüben will. Die Anwendbarkeit dieser Vorschriften hängt mindestens zu einem Teil von Umständen ab, die auf dem Gebiet der tatrichterlichen Würdigung liegen. Das gilt insbesondere von dem Rücktrittsrecht, das dem Vertragsgegner des Reiches nur zusteht, "wenn und soweit ihm nach den Umständen die Erfüllung nicht zugemutet werden kann".

Zur Frage der Zumutbarkeit hat der Senat zwar bereits im Zusammenhang mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage Stellung genommen (vgl. oben Nr. 3); es erscheint jedoch nicht ausgeschlossen, daß insoweit im Rahmen der Regelung des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes noch neue, bisher nicht gewürdigte Gesichtspunkte auftauchen könnten. Aus diesen Gründen ist eine abschließende Entscheidung in der Revisionsinstanz nicht möglich.

b) Die Beklagte leitet ihr Zurückbehaltungsrecht allerdings nicht nur aus § 10 des Vertrages vom 18. Mai 1936 her, sondern stützt sich noch auf weitere angebliche Gegenansprüche außerhalb dieses Vertrages; diese sind ihr nach ihrer Ansicht daraus erwachsen, daß andere Grundstücksüberlassungsverträge, die sie mit dem Deutschen Reich abgeschlossen hat, infolge Wegfalls der Geschäftsgrundlage hinfällig geworden seien, weshalb ihr die Klägerin insbesondere das ehemalige Luftwaffengelände zurücküberreichen müsse. Es erscheint indessen bereits zweifelhaft, ob es sich hier, wie die Revision meint, noch um Ansprüche "aus demselben rechtlichen Verhältnis" im Sinne von § 273 BGB handelt. Auf jeden Fall fehlt es aber insoweit an einer Rechtsgrundlage im Allgemeinen Kriegsfolgengesetz. Ein Sachverhalt nach Maßgabe des § 7 aaO liegt, da jene anderen Verträge schon vor Kriegsende vollständig erfüllt waren, nicht vor. Ebensowenig wäre § 9 AKG anwendbar; denn falls die Beklagte wirklich wegen weggefallener Geschäftsgrundlage die Rückgabe von Grundstücken oder - infolge Anpassung des Vertragsverhältnisses an die veränderte Sachlage - irgendeinen Ausgleich von der Klägerin verlangen könnte, so wären das keine "Ansprüche auf Leistung eines Kaufpreises, einer Enteignungsentschädigung oder eines sonstigen Entgelts" im Sinne dieser Vorschrift.

5. Nach allem mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache wegen der möglichen Auswirkungen des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes auf die Rechtslage zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Rothe

Dr. Freitag