

Verkündet am 28. Februar 1962
[REDACTED], Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2205 057

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

In dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Ober-
finanzdirektion - Bundesvermögensstelle K [REDACTED] in K [REDACTED],
A [REDACTED]straße,

Beklagten, Berufungsklägerin, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die K [REDACTED] Spar- und Leihkasse, Städtische Sparkasse zu
K [REDACTED], L [REDACTED]damm [REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand,

Klägerin, Berufungsbeklagte, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 28. Februar 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

- I. Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen
Oberlandesgerichts in Schleswig vom 12. No-
vember 1959 wird in Höhe von 20 870,45 DM nebst
10 v.H. Zinsen seit dem 1. November 1952 zurück-
gewiesen.

II. Im übrigen wird auf die Revision der Beklagten das vorbezeichnete Urteil aufgehoben.

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts in Kiel vom 13. Juli 1955 wird in Höhe von 4 388 DM nebst 10 v.H. Zinsen seit dem 1. November 1952 zurückgewiesen.

2. Wegen eines Betrages von 7 907,54 DM nebst 10 v.H. Zinsen seit dem 1. November 1952 wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

III. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich derjenigen des Revisionsverfahrens, wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Der Landwirt und Müllermeister Emil H. in K. stand in laufender Geschäftsverbindung mit der Klägerin, von der er erhebliche Kredite erhielt. Zur Sicherung dieser Kredite hat er seine Ansprüche aus einem Pachtvertrag mit der Beklagten an die Klägerin abgetreten. Diesen Ansprüchen, die mit der Klage geltend gemacht werden, liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

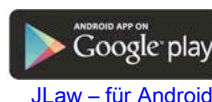
Durch schriftlichen Vertrag vom 5. Februar 1948 hatte der Oberfinanzpräsident in Kiel in Durchführung eines Siedlungsverfahrens unter Mitwirkung des Kulturamts aus dem Bestand des früheren Anwesens "zum lustigen Bruder" in Klausdorf eine Landstelle mit Mühlenbetrieb in Größe von rund 14 ha an Haß verpachtet. Die Besitzung war dem Pächter schon am 16. September 1945 als Restbauernstelle von der Marineintendantur in Kiel überlassen worden. Die sämtlichen zu dem Anwesen gehörenden Gebäude waren durch Bombenangriffe schwer beschädigt, zum Teil völlig zerstört. Das Pachtverhältnis lief zunächst auf unbestimmte Zeit. In einem Nachtragsvertrag vom 7. Juli 1951 wurde als Pachtdauer die Zeit vom 16. Oktober 1947 bis zum 30. September 1959 festgelegt. In § 5 Abs. 1 bis 3 des Pachtvertrages ist folgendes bestimmt:

- "(1) Die Erstinstandsetzung der durch Kriegseinkwirkungen stark beschädigten Gebäude übernimmt hinsichtlich der Kosten der Verpächter mit der Maßgabe, daß der Pächter die Beträge zu verauslagern hat, die Rechnungsbeträge vom Reichsbauamt Kiel hinsichtlich Höhe und Umfang überprüft werden und vom Kriegsschadenamt bereits geleistete Zahlungen in Abzug gebracht werden. Zukünftige Zahlungen des Kriegsschadenamtes

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

hat der Pächter dem Oberfinanzpräsidenten zu melden und auf das Konto der Finanzkasse Kiel-Süd (s. § 3 Abs. 2) abzuführen.

- (2) Die laufende Unterhaltung der Gebäude und sonstiger Anlagen einschließlich der Schönheitsreparaturen fällt dem Pächter zur Last.
- (3) Die Errichtung weiterer Bauten durch den Pächter bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Verpächters. Dieser übt die baupolizeiliche Aufsicht durch das Reichsbauamt Kiel aus, das zugleich die zuständige Baufreigabe- und Baubewirtschaftungsbehörde ist.

Bei Auflösung des Vertrages übernimmt der Verpächter die auf dem Pachtgelände mit seiner Genehmigung errichteten neuen Bauten zum Schätzwert."

Nach der Übernahme der Pachtstelle im September 1945 brachte H. das Wohnhaus, die Mühle, den Vieh- und Pferdestall allmählich wieder in einen brauchbaren Zustand. Nach der Währungsreform baute er die Mühle in erheblich erweitertem Umfang unter Verstärkung der alten Fundamente neu auf und errichtete ein neues Stallgebäude mit Schuppen. Die Kreisfeststellungsbehörde für Kriegsschäden in Plön hat vor der Währungsreform an H., nachdem dieser Aufwendungen in Höhe von 31 500 RM, und zwar 13 700 RM für das Wohnhaus, 9 400 RM für die Mühle und 8 400 RM für den Stall nachgewiesen hatte, 30 000 RM ausgezahlt.

Am 15. September 1950 bat H. zwecks Abdeckung seines Kredites bei der Klägerin die Beklagte um Erstattung der Erstinstandsetzungskosten. Der Oberfinanzpräsident lehnte mit Schreiben vom 19. September 1950

eine Zahlung ab, erklärte sich jedoch bereit, falls H wegen der Kreditgewährung eine Bescheinigung über die Höhe seiner Ansprüche benötige, ihm eine solche nach Rechnungslegung über die verauslagten Kosten auszustellen. Dieses Schreiben führte zu einer Verhandlung vom 26. September 1950 beim Pächter, an der auch sein Buchführer Richter sowie für den Oberfinanzpräsidenten u.a. der Oberregierungsrat Kl und der damalige Bauamtmann G teilnahmen. Nach dem von Kl über das Ergebnis der Verhandlung angefertigten Aktenvermerk vom 30. September 1950, der mit dem Aktenvermerk des Zeugen R vom 10. November 1950 inhaltlich im wesentlichen übereinstimmt, hat Haß außer den der Kreisfeststellungsbehörde gegenüber geltend gemachten 31 500 RM weitere Aufwendungen in Höhe von 30 120,90 RM nachgewiesen und Eigenleistungen in Höhe von 5 142,07 RM glaubhaft gemacht, so daß er insgesamt 66 763 RM für die Erstinstandsetzung aufgewandt habe, wovon (nach Abzug der von der Feststellungsbehörde gezahlten 30 000 RM) 36 763 RM im Verhältnis 10 : 1 auf 3 676,30 DM umgestellt seien. Weiter heißt es in dem Vermerk, daß H seit der Währungsreform belegmäßig nachgewiesene und geprüfte Rechnungen in Höhe von 37 083 DM bezahlt habe, wovon jedoch für Zubauten und besondere Wünsche von H 2 083 DM abzusetzen seien, so daß 35 000 DM verblieben, die in das Mühlengebäude hineingesteckt worden seien. Da die zerstörte Mühle geringere Ausmaße gehabt habe, seien 70 % von 35 000 DM = 24 500 DM als Erstinstandsetzungskosten anzuerkennen, so daß sich ein Gesamtbetrag von (3 676,30 + 24 500 =) 28 176,30 DM ergebe, der an H gezahlt werden solle, Der Aktenvermerk des Zeugen Kl befaßt sich sodann

mit § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages. Nach der Regelung der Erstinstandsetzung wird es als erforderlich bezeichnet, für die spätere Auseinandersetzung festzustellen, in welchem Umfang vom Pächter Mehrwerte geschaffen worden seien. Der Gesamtwert der vorhandenen Gebäude wurde auf 138 450 DM festgestellt, so daß sich unter Berücksichtigung der übernommenen Werte und der Aufwendungen des Pächters (ohne Berücksichtigung seiner Eigenleistungen) Ausgaben für eine Wertverbesserung in Höhe von 32 487 DM ergäßen; die Höhe der tatsächlichen Wertverbesserung sei dann bei der Auflösung des Pachtvertrages festzustellen. Der Oberfinanzpräsident erkannte im Schreiben an H. von 30. September 1950 "auf Grund der in der örtlichen Besichtigung vorgenommenen Überprüfung der vorauslagten Beträge für die Erstinstandsetzung gemäß § 5 Abs. 1 des Pachtvertrages sowie nach örtlicher Besichtigung und Schätzung der Liegenschaft" einen vom Pächter vorauslagten Betrag von 28 092 DM an. Diese Summe stimmt mit dem in dem Aktenvermerk des Zeugen R. errechneten Betrag überein. Die Differenz in den beiden Aktenvermerken beruht darauf, daß Kl. um 200,30 RM höhere Aufwendungen vor der Währungsreform (30 120,93 statt 29 920,63 RM) und Einzelleistungen in Höhe von 5 142,07 (statt 4 500) RM eingesetzt hat, was einen Mehrbetrag von 843 RM (= 84,30 DM) ergibt. Der Oberfinanzpräsident hat am 28. Oktober 1950 an H. 28 156,30 DM überwiesen.

Am 14. November 1950 richtete Oberregierungsrat Kl. an Haß folgendes Schreiben:

"Betrifft: Wertverbesserungen an den von Ihnen gepachteten Gebäuden in K[REDACTED].

Bezug: Mündliche Verhandlung vom 26.9.1950.

Nach Abs. 3 des § 5 des zwischen Ihnen und meiner Behörde abgeschlossenen Pachtvertrages vom 5.2.1948 hat der Verpächter bei Auflösung des Vertrages die auf dem Pachtgelände mit seiner Genehmigung errichteten neuen Bauten zum Schätzwert zu übernehmen. Die von Ihnen verauslagten Erstinstandsetzungskosten für die durch Kriegseinwirkung beschädigten Gebäude sind Ihnen in der Zwischenzeit erstattet worden. Auf Grund der örtlichen Feststellung am 26.9.50 ist für die spätere Auseinandersetzung bei Vertragsende festgehalten worden, in welchem Umfang von Ihnen Mehrwerte geschaffen worden sind. Hierbei ist eine Summe von etwas über DM 32.000,-- rechnerisch ermittelt worden; jedoch weise ich darauf hin, daß die Höhe der Ausgaben für die tatsächliche Wertverbesserung erst bei Auflösung des Vertrages festzustellen sein wird. Ich betone außerdem, daß ein etwaiger Anspruch auf Erstattung der von Ihnen geschaffenen Mehrwerte erst bei Vertragsende von Ihnen geltend gemacht werden kann."

Diese Ansprüche trat H[REDACTED] an die Klägerin ab, die der Beklagten am 23. Januar 1951 die Abtretung anzeigte. Der Oberfinanzpräsident erwiderte mit Schreiben vom 6. Februar 1951:

"Ich habe die Abtretung des Bereicherungsanspruches des Müllermeisters H[REDACTED] gegen meine Behörde in Höhe von etwa 32.000 DM an Sie zur Kenntnis genommen. Ich weise jedoch darauf hin, daß dieser Erstattungsanspruch erst bei Vertragsende von H[REDACTED] gegen meine Behörde nach genauer Feststellung der Höhe geltend gemacht werden kann."

Im Laufe von Verhandlungen, die H[REDACTED] mit der Klägerin wegen eines Kredites seitens der Vertriebenenbank führte, schrieb der Oberfinanzpräsident am 11. Juli 1951 an die Klägerin:

"Der Müllermeister Emil H., K./Schwentine, P. Chaussee, hat im Frühjahr 1951 auf dem von meiner Behörde gepachteten Gelände in meinem Einverständnis ein Stallgebäude mit Schuppen neu orrrichtet. Die Wertverbesserung, die das Pachtgrundstück durch diese Baumaßnahme erfahren hat, beträgt rd. 10.000 DM. Im Falle einer Abtretung dieses Bereicherungsanspruches durch H. an die K. Spar- und Leihkasse erhöht sich die Summe des Bereicherungsanspruches, den Sie gegen meine Behörde z.Zt. haben, von etwa 32.000 DM auf rd. 42.000 DM. Ich weise jedoch darauf hin, daß dieser Erstattungsanspruch erst bei Vertragsende von Hass gegen meine Behörde nach genauer Feststellung der Höhe geltend gemacht werden kann."

Mit Schreiben vom 13. Juli 1951 zeigte die Klägerin der Oberfinanzdirektion an, daß H. auch die weiteren 10 000 DM an sie abgetreten habe. In einer Bescheinigung vom 29. September 1951 befürwortete die Oberfinanzdirektion die Gewährung eines ERP-Kredites an H. mit dem Bemerken, sie sei daran interessiert, daß der Kredit zur Verfügung gestellt werde. H. erhielt darauf über die Klägerin einen Kredit in Höhe von 50 000 DM.

Auf Drängen der Klägerin kündigte die Beklagte wegen eines Pachtrückstandes das Pachtverhältnis zum 1. Oktober 1952 und rechnete gegenüber dem nunmehr fällig gewordenen Anspruch des Pächters aus § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages mit ihrer Pachtzinsforderung auf. Im Schreiben vom 23. Oktober 1952 erklärte sich die Klägerin der Oberfinanzdirektion gegenüber mit einer Aufrechnung zum 31. Oktober 1952 einverstanden. Am 31. August 1953 räumte H. das Pachtgrundstück. Mit Schreiben vom 9. Januar 1957 teilte die Beklagte (Bundesvermögensstelle Kiel) der Klägerin mit, daß H. lediglich ein Remisengebäude im Schätzungswert von 10 780 DM neu errichtet und eine Erweiterung des Mühlengebäudes für 10 500 DM vorgenommen, insgesamt also für Wertverbesserungen 21 280 DM

verauslagt habe. Hiervon seien wegen mangelhafter Unterhaltung der Gebäude 15 805 DM abzuziehen, so daß ein Bereicherungsanspruch von 5 475 DM verbleibe. Hiergegen rechne sie mit Pachtrückständen nebst Zinsen und Kosten in Höhe von 8 834,01 DM auf. Zwecks Tilgung des überschießenden Betrages von 3 359,01 DM sei sie genötigt, einen Teil des auf einem Sonderkonto bei der Klägerin hinterlegten Erlöses aus dem Verkauf der Mühleneinrichtung in Anspruch zu nehmen.

Die Klägerin verlangt mit der Klage von der Beklagten die Zahlung von 42 000 DM nebst Zinsen. Sie hat dazu vorgetragen, in der Verhandlung vom 26. September 1950 seien alle Beteiligten darüber einig gewesen, daß dem Pächter gemäß § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages bei Beendigung des Pachtverhältnisses die von ihm geschaffenen Mehrwerte erstattet werden sollten. Man habe damals eine Wertverbesserung von rund 42 000 DM ermittelt und mit einem Erstattungsanspruch in dieser Höhe gerechnet. Der Beklagten sei auch bekannt gewesen, daß die abgetretenen Ansprüche die Grundlage für die Kreditgewährung an H. gewesen seien.

In einer Besprechung vom 6. Juli 1951 zwischen den Parteien und H. sei der Betrag von 42 000 DM allseitig zum Vertragsinhalt und zur Grundlage für den von der Beklagten befürworteten weiteren Kredit an H. gemacht worden.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und Widerklage erhoben mit dem Antrage, die Klägerin zur Zahlung von 3 359,01 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Sie hat zur Begründung den Inhalt ihres Schreibens vom 9. Januar 1954 vorgetragen, die von der Klägerin behauptete Vereinbarung bestritten und im übrigen geltend gemacht, es könne keine Rede davon sein, daß die Beklagte das Bestehen eines Bereicherungsanspruchs in Höhe von 42 000 DM verbindlich anerkannt oder zugesichert habe. Vielmehr habe

es sich nur um eine rechnerische Ermittlung des als Wert-
erhöhung in Betracht kommenden Betrages gehandelt. Ver-
tragliche Beziehungen seien zwischen den Parteien nicht
entstanden. Die Beklagte habe lediglich von der Ab-
tretung der dem Pächter bei Beendigung des Pachtver-
hältnisses möglicherweise zustehenden Ansprüche Kenntnis
genommen. Vereinbarungen über die Höhe dieser Ansprüche
seien nicht getroffen. Die Beklagte bestreitet auch, daß
ihre Schreiben Grundlage für eine Kreditgewährung an
Haß gewesen seien.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von
12 445,99 DM nebst Zinsen verurteilt, den weitergehenden
Klaganspruch und die Widerklage abgewiesen. Gegen dieses
Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Die Klägerin
hat das Urteil wegen der zur Aufrechnung gestellten Pacht-
rückstände nebst Zinsen und Kosten in Höhe von 8 834,01 DM
nicht angefochten und beantragt, die Beklagte zur Zahlung
von 33 165,99 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Die Beklagte
hat, indem sie Gegenforderungen wegen der vom Pächter
unterlassenen Gebäudeinstandsetzung, wegen schlechter
Bewirtschaftung des Pachtlandes und Beschädigung des
Mühlengebäudes in Höhe von insgesamt 12 158,88 DM zur
Aufrechnung gestellt hat, beantragt, sie unter Zurück-
weisung der Berufung der Klägerin nur zur Zahlung von
287,07 DM zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat die
Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Berufung
der Klägerin unter deren Zurückweisung im Übrigen die Be-
klagte zur Zahlung von insgesamt 33 165,99 DM nebst
10 v.H. Zinsen seit dem 1. November 1952 verurteilt.
Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Berufungs-
antrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des
Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nur teilweise begründet.

I. Bei den an die Klägerin abgetretenen Forderungen handelt es sich um Ersatzansprüche des Pächters, die aus § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages in Verbindung mit einer hierzu angeblich getroffenen Vereinbarung der Vertrags- teile hergeleitet werden.

1. Das Oberlandesgericht stellt auf Grund der Beweis- aufnahme, insbesondere der Aktenvermerke der Zeugen Kl. und Richter sowie verschiedener Schreiben der Beklagten fest, in der Verhandlung vom 26. November 1950 sei eine Vereinbarung über die Auslegung des § 5 des Pachtvertrages zustande gekommen, die sinngemäß mindestens folgenden In- halt habe: Die Erstinstandsetzung werde abschließend dahin geregelt, daß die Reichsmarkaufwendungen und von den bisherigen DM-Aufwendungen 70 % der Kosten für den Aufbau der Mühle mit 24 500 DM erstattet werden. Was in Zukunft aufgewandt werde, solle nicht mehr als Erst- instandsetzung gelten. Bei Auflösung des Pachtvertrages solle dem Pächter der von ihm geschaffene Mehrwert in der Weise erstattet werden, daß der Wert der Baulichkeiten im Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses zu schätzen und hiervon abzuziehen sei, was der Pächter bei Pachtbeginn übernommen habe und was ihm an Aufwendungen bereits erstattet worden sei. Das Berufungsgericht er- örtert im einzelnen, wie die Beteiligten die damals er- rechnete Wertverbesserung von 32 487 DM ermittelt haben. Es bemerkt dazu, daß sich in Wirklichkeit ein um 10 500 DM höherer Betrag ergebe, weil in den beiden Aktenvermerken - offenbar infolge eines Denkfehlers - die noch nicht

erstatteten 30 % der Kosten für den Mühlenaufbau nicht berücksichtigt worden seien. Jedenfalls habe in der Verhandlung Einigkeit darüber bestanden, daß dem Pächter bei Pachtende die gesamte Wertverbesserung erstattet werden solle. Dafür, daß es sich nicht lediglich um eine betriebsinterne Berechnung des Zeugen Kl. [REDACTED] gehandelt habe, vielmehr eine Vereinbarung getroffen worden sei, spreche auch die gesamte Entwicklung des Pachtverhältnisses. Bei der Übernahme der Pachtung habe alles in Trümmern gelegen. Man habe den Rest der Gebäude auf nur 4 200 RM geschätzt. Bei den früheren Baulichkeiten habe es sich um alte Gebäude gehandelt. H. [REDACTED] habe das Wohnhaus, die Mühle und die Stallungen unter Einsatz erheblicher Mittel wieder aufgebaut und hierfür bis zur Währungsreform - abgesehen von der Zahlung von 30 000 RM - nichts erstattet bekommen. Die Auslegung des § 5 des Pachtvertrages habe schon deshalb Schwierigkeiten bereitet, weil H. [REDACTED] ursprünglich nur Ruinen übernommen habe, so daß man eigentlich fast alles als Neubau habe ansehen können. Der Wiederaufbau sei, da Mühle und Stallungen größer aufgebaut worden seien, über die Erstinstandsetzung weit hinausgegangen. Eine klare Abgrenzung der Erstinstandsetzungskosten habe deshalb einem dringenden Bedürfnis entsprochen. Beide Vertragsteile seien übereinstimmend der Auffassung gewesen, daß ein vollständiger Wertausgleich bei Pachtende erfolgen sollte. Für diesen Sinn der Vereinbarung sprächen auch die späteren Schreiben der Beklagten vom 14. November 1950, 6. Februar und 11. Juli 1951, die ganz klar von der Regelung ausgegangen seien, daß bei Pachtende nach § 5 Abs. 3 des Vertrages nicht nur der Neubauwert im eigentlichen Sinne zu ersetzen, sondern daß ein Wertausgleich vorzunehmen sei. Sonst hätte die Beklagte in diesen Schreiben nicht von einem

Anspruch des Pächters von zunächst 32 000 DM und später 42 000 DM ausgehen können, sondern Beträge von 10 500 DM und 21 000 DM einsetzen müssen. Die Beklagte habe auch in ihren Schreiben die an die Klägerin abgetretenen Ansprüche des Pächters selbst als Bereicherungsansprüche bezeichnet und diese - wenn auch unter dem Vorbehalt einer genauen Feststellung ihrer Höhe - gegenüber der Klägerin anerkannt.

2. Die Einwendungen der Revision hiergegen sind nicht begründet.

Die Ansprüche des Pächters aus der sogenannten Erstinstandsetzung der Gebäude sind in § 5 Abs. 1, die Ansprüche aus der Errichtung neuer Bauten in § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages behandelt. Bestimmungen darüber, was die Beteiligten beim Abschluß des Pachtvertrages unter der Erstinstandsetzung verstanden haben, enthält der Vertrag nicht. Die Ansprüche des Pächters aus § 5 Abs. 1 des Pachtvertrages sind jedoch in der Verhandlung vom 26. September 1950 abschließend dahin geregelt worden, daß die über die anerkannten Beträge hinausgehenden Aufwendungen des Pächters nicht mehr als Erstinstandsetzung gelten sollten. Es mag dahingestellt bleiben, ob auch dann, wenn keine weitere Vereinbarung vorläge, etwa schon allein die Auslegung des § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages in Verbindung mit der Regelung der Erstinstandsetzung dazu führen könnte, daß dem Pächter bei Pachtende der von ihm mit Genehmigung des Verpächters geschaffene Mehrwert zu erstatten sei. Jedenfalls steht dem Kläger ein Anspruch auf Erstattung der Wertverbesserung zu, wenn, wie das Oberlandesgericht feststellt, die Beteiligten in der Verhandlung vom 26. September 1950

eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben und sich damit über die Auslegung des § 5 Abs. 3 des Vertrages einig geworden sind. Bei der Feststellung des Berufungsgerichts handelt es sich um eine tatrichterliche Entscheidung, an die das Revisionsgericht, da kein Rechtsverstoß vorliegt, gebunden ist.

Das Oberlandesgericht hat im einzelnen die Tatsachen angeführt, auf denen seine Feststellung beruht. Die Rügen der Revision, die im wesentlichen die Übergehung von Beweisanträgen betreffen, greifen nicht durch. Die Beklagte hat im Schriftsatz vom 27. Februar 1956 nicht, wie die Revision geltend macht, behauptet, daß über die Regelung der Erstinstandsetzung hinaus überhaupt keine Erklärung gegenüber H. abgegeben worden sei, sondern lediglich vorgetragen, in der Besprechung vom 26. September 1950 sei keine Summe über die Abrechnung der Erstinstandsetzungskosten hinaus anerkannt und ausdrücklich keine Erklärung über die Vereinbarung der Erstinstandsetzung hinaus abgegeben worden. Weiter heißt es im Schriftsatz vom 5. September 1957, dem Pächter sei bei der Besprechung nicht gesagt worden, daß der Pachtvertrag geändert werden solle. Einer Vernehmung der hierfür benannten Zeugen sowie einer Beweisaufnahme über die allgemeine Behauptung, daß mit Haß keine Vereinbarung über eine Erstattung der Wertverbesserung getroffen sei, bedurfte es nicht. Das Oberlandesgericht hat keine ausdrückliche Vereinbarung über die Erstattungsansprüche des Pächters festgestellt, sondern das Verhalten der Beteiligten in der Verhandlung nach dem Inhalt der Aktenvermerke der Zeugen Kl. und R. und der Schreiben der Beklagten dahin gewürdigt, daß die Vertragsteile über die Art der Be-

rechnung der Ersatzansprüche des H. bei Pachtende einig geworden seien. Eine solche Einigung stellt eine Vereinbarung dar, die nicht ausdrücklich getroffen zu sein braucht, sondern sich aus dem Verhalten der Beteiligten ergeben kann und ohne Rechtsirrtum vom Oberlandesgericht aus dem Verlauf und dem Inhalt der Verhandlung vom 26. September 1950 in Verbindung mit den nachfolgenden Schreiben der Beklagten festgestellt ist. Ein Hinweis auf eine etwaige Änderung des Pachtvertrages war nicht erforderlich, da es sich nicht um eine Änderung des Vertragsinhalts, sondern um eine Vereinbarung über die Auslegung des § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages handelt, die, wie das Oberlandesgericht zutreffend hervorhebt, angesichts der Schwierigkeit einer Abgrenzung der Erstinstandsetzungskosten von den Ansprüchen aus § 5 Abs. 3 des Vertrages und der abschließenden Regelung der Erstinstandsetzung einem dringenden Bedürfnis entsprach. Daß nach der Aussage des Zeugen Kl. die Erstattung der Aufwendungen für Neubauten eigentlich nicht das Thema der Besprechung war, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum nicht als entscheidend angesehen; denn in Wirklichkeit hat, wie das Oberlandesgericht auf Grund der Beweisaufnahme feststellt, in Gegenwart und unter Heranziehung des Pächters und des Zeugen R. eine Schätzung der Gebäudewerte und auch eine Berechnung der von Haß geschaffenen Wertverbesserung stattgefunden, die als Grundlage für die Ansprüche des Pächters bei Pachtende dienen sollte. Daß die damals ermittelte Höhe der Wertverbesserung nicht rechtsverbindlich war, steht der Annahme einer grundsätzlichen Vereinbarung über die spätere Berechnung der Ansprüche des Pächters nicht entgegen, da die endgültige Höhe der Ansprüche aus § 5 Abs. 3 des Vertrages naturgemäß erst bei Beendigung des Pachtverhältnisses festgestellt werden konnte.

Ein Rechtsverstoß kann nicht darin erblickt werden, daß das Oberlandesgericht für die Feststellung, daß mit H. eine Vereinbarung über die Erstattung der von ihm geschaffenen Mehrwerte getroffen sei, auch auf die Aussage des Zeugen Kl. Bezug genommen hat. Dieser Zeuge hat zwar eine Vereinbarung mit H. über eine Erstattung der Wertverbesserung nicht bestätigt, jedoch bekundet, daß die ganze Berechnung in Gegenwart von H. vorgenommen worden sei. Daß das Berufungsgericht seine Feststellungen auf unbestimmte Bekundungen des Zeugen R. gestützt habe, trifft nicht zu. Im übrigen beruht die Feststellung des Oberlandesgerichts über den Inhalt der nach seiner Auffassung getroffenen Vereinbarung nicht nur auf den Aktenvermerken der Zeugen K. und R., sondern auch auf den Schreiben der Beklagten an H. und an die Klägerin und weiter auf der von der Revision nicht angegriffenen Feststellung, daß ein erheblicher Teil der Erstinstandsetzung damals noch nicht vollständig durchgeführt war, so daß H. mit der abschließenden Regelung der Erstinstandsetzung insoweit auf weitere Ersatzansprüche verzichtet habe, wozu er keinen Anlaß gehabt hätte, wenn er nicht einen Wertausgleich bei Pachtende hätte bekommen sollen. Die zahlenmäßigen Unterschiede in den beiden Aktenvermerken hat das Oberlandesgericht nicht übersehen. Abgesehen davon, daß die Abweichungen unwesentlich sind, hat das Berufungsgericht im einzelnen dargelegt, wie sich der Differenzbetrag von 843,-- RM errechnet, den die Beklagte nachträglich durch Zahlung anerkannt hat. Der Hinweis des Berufungsgerichts auf den in den Aktenvermerken enthaltenen "Denkfehler" betrifft die Nichtberücksichtigung der noch nicht erstatteten Aufwendungen für den Wiederaufbau der

Mühle in Höhe von 10 500 DM. Die Wirksamkeit einer grundsätzlichen Einigung der Vertragsteile über die Erstattung der Wertverbesserung wird hierdurch jedoch nicht berührt. Daß der Aktenvermerk des Zeugen Kl. in der Überschrift als "Vermerk über eine örtliche Feststellung des Bauzustandes der Mühle" bezeichnet wird, ist für die Entscheidung ohne Bedeutung; denn in Wirklichkeit ging die Verhandlung vom 26. September 1950 über diesen Rahmen schon insofern erheblich hinaus, als nicht nur, wie die Revision meint, eine gewisse Abmachung über die Erstinstandsetzung getroffen, sondern die Erstattung der als Erstinstandsetzung in Betracht kommenden Aufwendungen des Pächters abschließend geregelt wurde. Im zweiten Teil des Aktenvermerks wird dann im Hinblick auf § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages für die spätere Auseinandersetzung festgestellt, daß der Pächter bleibende Werte geschaffen habe, die zu einer Wertverbesserung von 32 487 DM geführt hätten. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß dieser Berechnung eine Vereinbarung über die Erstattung der Wertverbesserung zugrunde gelegen habe, die auch durch die nachfolgenden Schreiben der Beklagten bestätigt worden sei, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Es stellt keinen Rechtsverstoß dar, wenn das Oberlandesgericht zur Begründung seiner Auffassung auch die Schreiben der Beklagten vom 14. November 1950 und 11. Juli 1951 herangezogen hat, in denen die Beklagte zum Ausdruck gebracht hat, daß dem Pächter wegen der von ihm geschaffenen Mehrwerte ein Bereicherungsanspruch von rund 32 000 DM und bei Berücksichtigung einer weiteren Wertverbesserung von rund 10 000 DM infolge Errichtung eines Stallgebäudes im Frühjahr 1951 ein Erstattungsanspruch von rund 42 000 DM zustehe. Das Berufungsgericht hat das an die Klägerin gerichtete Schreiben vom 11. Juli 1951, in dem die Beklagte einen Bereicherungs-

anspruch des H. von rund 42 000 DM unter dem Vorbehalt der genauen Feststellung der Höhe des Anspruchs bei Pachtende anerkennt, nicht etwa als ein schuldbegründendes Anerkenntnis im Sinne des § 781 BGB gewertet, sondern darin ohne Rechtsirrtum eine Bestätigung der Vereinbarung vom 26. September 1950 erblickt, daß dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die von ihm geschaffene Wertverbesserung erstattet werden solle.

Die Tatsache, daß § 5 Abs. 3 des Pachtvertrages in dem Nachtragsvertrag vom 7. Juli 1951, der Bestimmungen über die Vertragsdauer und den Pachtzins enthält, keine Änderung erfahren hat, ist ohne Bedeutung, da die Vereinbarung über die Erstattung der Wertverbesserung, wie bereits ausgeführt, nicht zu einer Änderung des Vertrages geführt hat, sondern sich lediglich als eine Abmachung über die Auslegung einer einzelnen Vertragsbestimmung darstellt, deren Wortlaut zu Zweifeln Anlaß geben konnte. Die von der Revision erbetene Nachprüfung der vom Oberlandesgericht bejahten Frage, ob der Oberregierungsrat Kl. überhaupt ermächtigt gewesen sei, die streitige Vereinbarung mit H. zu treffen, führt zu einer Bestätigung der Auffassung des Berufungsgerichts, da Kl., auch wenn er nicht sämtliche das Pachtverhältnis betreffenden Schriftstücke unterzeichnet hat, als Gruppenleiter bei der Vermögensverwaltung der Oberfinanzdirektion Kiel die maßgeblichen Verhandlungen mit H. geführt und auch namens des Oberfinanzpräsidenten den Pachtvertrag abgeschlossen und unterschrieben hat. Infolgedessen kann der Tatsache, daß der Nachtragsvertrag vom 7. Juli 1951 von dem Regierungsrat Dr. B. als dem zuständigen Sachbearbeiter unterzeichnet ist, keine entscheidende Bedeutung beigemessen werden.

II. Die Vereinbarung, daß dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die von ihm geschaffene Wertverbesserung erstattet werden solle, wirkt sich nach der rechtlich nicht zu beanstandenden Auffassung des Berufungsgerichts dahin aus, daß von dem Wert der Baulichkeiten im Zeitpunkt der Auflösung des Pachtvertrages die vom Pächter bei Pachtbeginn übernommenen Werte und die ihm bereits erstatteten Beträge abgesetzt werden.

1. Das Oberlandesgericht legt seiner Berechnung auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Stoffers einen Gebäudewert von 133 075 DM zugrunde. Hiervon setzt es ab die vom Pächter übernommenen Ruinen im Wert von 4 200 RM/DM, die vom Kriegsschadenamt gezahlten 30 000 RM, die Zahlung der Beklagten von 28 176,30 DM sowie die zur Aufrechnung gestellten Pachtrückstände nebst Zinsen und Kosten in Höhe von 8 834,01 DM, so daß 51 864,69 DM verbleiben. Den am 13. November 1950 gezahlten Betrag von 1 600 DM hat das Oberlandesgericht unberücksichtigt gelassen, weil es sich um eine Erstattung von Reparaturkosten handele, die der Beklagten zur Last fielen. Von den weiter zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen der Beklagten von insgesamt 12 158,88 DM hält das Berufungsgericht den Anspruch auf Ersatz von Drainagekosten in Höhe von 2 461,34 DM, einen Schadensersatzanspruch wegen schlechter Bewirtschaftung des Pachtlandes von 840 DM sowie Ansprüche wegen Beschädigung des Mühlengebäudes und Entwertung der Lichanlage durch Herausreißen der Mühleneinrichtung seitens der Klägerin in Höhe von 2 610 DM für unbegründet. Zu den restlichen Gegenforderungen von 6 247,54 DM (Aufwendungen der Beklagten für Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude) und 1 660 DM (für Beseitigung der Fundamente der früheren Mühleneinrichtung und Legen neuer Fußböden) hat das

Oberlandesgericht nicht abschließend Stellung genommen, weil auch bei voller Berücksichtigung dieser Ansprüche (selbst wenn der Pächter nicht nur 6 247,54 DM, sondern die gesamten Aufwendungen der Beklagten in der von dem Sachverständigen ermittelten Höhe von 12 237,51 DM tragen müßte) ein die Klageforderung übersteigender Betrag verbleibe.

2. Die Feststellung des Berufungsgerichts über den Wert der Gebäude bei Pachtende wird von der Revision nicht beanstandet. Das gleiche gilt für die Bewertung der vom Pächter bei Pachtbeginn übernommenen Ruinen, für die Absetzung der Zahlung des Kriegsschädenantes in Höhe von 30 000 RM und die Überweisung der Beklagten von 28 176,30 DM. Dagegen rügt die Revision, daß das Oberlandesgericht die von der Beklagten anerkannten restlichen Aufwendungen des Pächters für die Erstinstandsetzung in Höhe von 36 763 RM nur mit dem in der Summe von 28 176,30 DM enthaltenen, im Verhältnis 10 : 1 umgestellten Betrag von 3 676,30 DM berücksichtigt habe. Das Berufungsgericht meint, die Aufwendungen des Pächters für die Erstinstandsetzung in Höhe von 36 763 RM könnten nur mit dem tatsächlich gezahlten Betrag von 3 676,30 DM eingesetzt werden. Die angebliche Zahlung von 36 763 RM sei nur eine Fiktion. Die Einsetzung eines DM-Betrages in dieser Höhe würde für die Beklagte einen ungerechtfertigten und unbilligen nachträglichen Inflationsgewinn von 32 328 DM bedeuten. Gegen diese Auffassung wendet sich die Revision mit Recht.

Bei den Aufwendungen des Pächters von 36 763 RM handelt es sich um Ausgaben für die Erstinstandsetzung, die der Verpächter nach § 5 Abs. 1 des Pachtvertrages zu erstatten hatte. Dem Pächter stand insoweit ein reiner Geldanspruch zu, der durch die Zahlung des Umstellungsbetrages von

3 676,30 DM getilgt war. Die Verpflichtung der Beklagten, dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die dann vorhandene Wertverbesserung zu erstatten, hat zur Folge, daß, wie die Revision zutreffend ausführt, von dem Schätzungswert außer den vom Pächter übernommenen Werten die Beträge abzuziehen sind, über die im Rahmen der Regelung der Erstinstandsetzung endgültig abgerechnet worden war. Es handelt sich hierbei um insgesamt 66 763 RM und 24 500 DM. Von dem Schätzungswert der Gebäude müssen deshalb außer den übernommenen Werten und der Zahlung des Kriegsschädenamts von 30 000 RM auch die restlichen von der Beklagten erstatteten Aufwendungen des Pächters von 36 763 RM in voller Höhe abgesetzt werden, obwohl dieser Betrag nur im Umstellungsverhältnis 10 : 1 gezahlt worden ist. Die Berechnung des Oberlandesgerichts läuft darauf hinaus, daß, wie die Revision mit Recht bemerkt, die gesetzliche Umstellung wieder rückgängig gemacht würde. Dies wäre nur bei einer entsprechenden Vereinbarung der Vertragsteile möglich, die jedoch nicht vorliegt. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß nur der tatsächlich gezahlte Betrag von 3 676,30 DM abzuziehen sei, widerspricht auch dem Inhalt der Aktenvermerke, wonach bei der Ermittlung der Wertverbesserung die RM-Aufwendungen des Pächters in voller Höhe abgesetzt wurden. Es trifft auch nicht zu, daß, wie das Oberlandesgericht meint, die volle Berücksichtigung der RM-Aufwendungen der Beklagten einen ungerechtfertigten Inflationsgewinn bringen würde. Es ist zwar richtig, daß die von der Beklagten übernommenen Werte, die der Pächter durch Aufwendung von 36 763 RM geschaffen hatte, den tatsächlich gezahlten Betrag von 3 676,30 DM erheblich überstiegen. Dies ist jedoch eine Folge der Währungsreform und der vertraglichen abschließenden Regelung der Erstinstandsetzung. Im

übrigen hätte der Pächter auch dann, wenn das Pachtverhältnis bereits am 26. September 1950 oder schon alsbald nach der Währungsreform sein Ende gefunden hätte, seine RM-Aufwendungen nur in Höhe des Umstellungsbeitrages ersetzt verlangen können (vgl. BGHZ 5, 197).

Von dem Gebäudewert von 133 075 DM sind somit $(4\ 200 + 30\ 000 + 36\ 763 + 24\ 500 =)$ 95 463 DM abzusetzen. Nach Abzug des rückständigen Pachtzinses von 8 834,01 DM verbleiben zugunsten der Klägerin 28 777,99 DM. Von den zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen der Beklagten von 12 158,88 DM scheiden $(2\ 461,34 + 840 + 2\ 610 =)$ 5 911,34 DM aus, die das Oberlandesgericht für unbegründet erklärt hat, ohne daß hiergegen von der Revision Einwendungen erhoben worden sind. Das gleiche gilt für die am 13. November 1950 gezahlten 1 600 DM. Da über die Gegenforderungen der Beklagten in Höhe von $(6\ 247,54 + 1\ 660 =)$ 7 907,54 DM noch nicht entschieden ist, wird sich der Anspruch der Klägerin von 28 777,99 DM, wenn die Gegenforderungen begründet sind, um den Betrag von 7 907,54 DM vermindern. Unter Berücksichtigung dieses noch offenen Betrages verbleibt zugunsten der Klägerin jedenfalls ein Anspruch von $(28\ 777,99 - 7\ 907,54 =)$ 20 870,45 DM.

III. Die Revision mußte deshalb, soweit die Beklagte zur Zahlung von 20 870,45 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist, zurückgewiesen werden.

Wegen des weitergehenden Anspruchs der Klägerin war auf die Revision der Beklagten das angefochtene Urteil aufzuheben. Da die Klageforderung in Höhe von $(33\ 165,99 - 28\ 777,99 =)$ 4 388 DM nebst Zinsen unbegründet ist, mußte insoweit die Berufung der Klägerin zurückgewiesen werden. Wegen des noch offenen Betrages von 7 907,54 DM nebst

Zinsen war die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich derjenigen des Revisionsverfahrens, zu übertragen war.

Dr. Tasche Schuster Dr. Piepenbrock Dr. Freitag Mattern