

Für das Nachschlagewerk !
Nicht für die Amtliche Sammlung !

2321 091 50

Gesetz: GG Art. 134 Abs. 3; VorschaltG §§ 1, 6 Abs. 2;
VO zur Durchführung des § 6 VorschaltG §§ 4, 5, 11;
BGB §§ 535, 571, 577

Rechtssatz: Aus dem Umstand, daß der Bund Eigentümer des
Heimfallvermögens im Sinne des Art. 134 Abs. 3 GG
geworden ist, folgt noch nicht, daß er als Ver-
mieter aus einem Mietvertrage in Anspruch genom-
men werden kann, den ein für das Deutsche Reich
bestellter Treuhänder über ein zum Heimfallver-
mögen gehörendes Grundstück vor dem Inkrafttre-
ten des Grundgesetzes abgeschlossen hat.

Aktenzeichen: VIII ZR 276/56

Urt. des BGH v. 10. Dezember 1957 OLG München

VIII ZR 2/6/56

50.

Verkündet laut Protokoll
am 10. Dezember 1957
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Meisters im Kraftfahrzeughandwerk Gustav S [REDACTED],
in M [REDACTED] A [REDACTED]straße [REDACTED].

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED].-

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Ober-
finanzdirektion M [REDACTED], in M [REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Dezember 1957 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Mezger und
Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in München vom
15. Dezember 1955 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger mietete durch schriftlichen Vertrag vom 22. Mai 1946 von dem Oberbürgermeister der Stadt M [REDACTED] "als Treuhänder" ein Stallgebäude der ehemaligen Funkerkaserne in M [REDACTED] im Ausmaße von 400 qm zur Errichtung einer Reparaturwerkstätte für Kraftfahrzeuge.

Der Kläger hat behauptet, daß er Aufwendungen in Höhe von mindestens 15.390,80 DM zur Wiederherstellung und Erhaltung des Gebäudes gemacht habe, deren Ersatz zu 70 % er nach einer vom Städtischen Liegenschaftsamt in M [REDACTED] erteilten Zusage nach Beendigung des noch laufenden Mietverhältnisses beanspruchen könne.

Er ist der Ansicht, daß die beklagte Bundesrepublik die ihm gegebene Zusage erfüllen müsse, und hat, da die Beklagte die Anerkennung einer derartigen Verpflichtung verweigert hat, mit der Klage die Feststellung begehrt, daß die Beklagte 70 % der vom Kläger gemachten Aufwendungen und Instandsetzungskosten auf das Mietgrundstück nach Beendigung des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses zu erstatten habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte erstrebt, verfolgt der Kläger sein Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht ist ebenso wie das Landgericht der Auffassung, daß die beklagte Bundesrepublik nicht



Eigentümerin der auch heute noch dem Deutschen Reich gehörenden Funkerkaserne geworden sei.

Der Revision ist zuzugeben, daß diese rechtliche Beurteilung mit der herrschenden Meinung nicht im Einklang steht und auch von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 3, 308, 314; 8, 197, 200; Urt. v. 13. Juni 1956 - V ZR 153/54 - NJW 1956, 1273) abweicht, nach der das gesamte Reichsvermögen in der ganzen Bundesrepublik - auch in der amerikanischen Besatzungszone - grundsätzlich mit Inkrafttreten des Grundgesetzes, also am 23. Mai 1949, auf den Bund übergegangen ist. Das gilt auch für das sogenannte Heimfallvermögen, d.h. die von den Ländern oder Gemeinden dem Reich unentgeltlich zur Verfügung gestellten Vermögensstücke, die der Bund für eigene Verwaltungsaufgaben nicht benötigt. Diese Ansicht wird damit begründet, daß Art. 134 Abs. 1 GG unmittelbar anwendbares Recht darstellt, während Art. 134 Abs. 3 GG im Gegensatz hierzu nur allgemeine Grundsätze enthält, die noch einer besonderen gesetzlichen Ausgestaltung bedürfen (BGHZ 8, 169, 172). Von diesem Standpunkt aus, dem der erkennende Senat beitrifft, ist also die hier in Frage stehende Kaserne Eigentum des Bundes geworden, obwohl der Bund ausdrücklich anerkannt hat, daß sie Heimfallvermögen darstellt und er sie nicht für eigene Verwaltungszwecke braucht.

Das angefochtene Urteil enthält mithin deshalb einen Rechtsfehler, weil es zu Unrecht angenommen hat, die beklagte Bundesrepublik sei nicht Eigentümerin des Heimfallvermögens geworden. Wie noch darzulegen ist, kommt es indes auf die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück für die Entscheidung nicht an, vielmehr ist das angefochtene Urteil jedenfalls im Ergebnis richtig, so daß es trotz des von der Revision gerügten Rechtsfehlers gemäß § 563 ZPO aufrechtzuerhalten ist.

2 Der Kläger stützt in erster Reihe seinen Anspruch auf die ihm nach seiner Behauptung von dem Städtischen Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt M. mündlich erteilte Zusage, die von dieser Behörde in einem Schreiben an die Oberfinanzdirektion in M. vom 24. März 1953 bestätigt worden ist. Das Städtische Liegenschaftsamt in M. ist keine Behörde der Beklagten, es hat auch bei dieser Zusage, die nach dem eigenen Vortrag des Klägers kurze Zeit nach Abschluß des Mietvertrages und, wie der Sinnzusammenhang des erwähnten Schreibens ergibt, jedenfalls vor der Währungsreform erteilt sein soll, nicht als Vertreter der Beklagten gehandelt. Das Städtische Liegenschaftsamt war "Treuhänder" und Verwalter des Grundstücks. Zu der Zeit, als es den Mietvertrag mit dem Kläger abschloß und als die angebliche Zusage erteilt worden sein soll, war das auch heute noch im Rechtssinne fortbestehende Deutsche Reich (BVerfGE 3, 288, 319, 320; BGHZ 13, 265, 292) Eigentümer des Grundstücks. Das Städtische Liegenschaftsamt hat daher ersichtlich den Mietvertrag in seiner Eigenschaft als Treuhänder namens des Deutschen Reiches abgeschlossen, dessen Rechte es treuhänderisch wahrzunehmen hatte, und die vom Kläger behauptete Zusage im Rahmen dieses Mietvertrages mit Wirkung gegen das Deutsche Reich erteilt. Die beklagte Bundesrepublik würde deshalb für Verbindlichkeiten aus dieser Zusage nur dann zu haften brauchen, wenn sie als Rechtsnachfolger für die Verpflichtungen des Deutschen Reiches aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Kläger in Anspruch genommen werden könnte. Entgegen der Ansicht der Revision ist eine solche Rechtsfolge aus den nachstehenden Gründen nicht schon daraus herzuleiten, daß die Beklagte Eigentümerin des Grundstücks geworden ist.

3. Durch ein Mietverhältnis werden Rechte und Pflichten lediglich zwischen Mieter und Vermieter begründet.

Das gilt auch dann, wenn der Vermieter nicht Eigentümer des Grundstücks ist, in dem sich die vermieteten Räume befinden (vgl. Staudinger BGB 11. Aufl. § 535 Nr. 89 mit Nachweisen). Ein solches Auseinanderfallen zwischen Eigentümer und Vermieter kommt vor allem dann in Frage, wenn der Eigentümer nicht zur eigenen Nutzung des Grundstücks berechtigt ist. In derartigen Fällen wird im allgemeinen nicht er, sondern der Nutzungsberechtigte Vermieter von Räumen des seiner Nutzung unterliegenden Grundstücks sein (vgl. Roquette, Mietrecht 4. Aufl. S. 30; Niendorff, Mietrecht 10. Aufl. § 7 S. 30, 33; KG OLG 20, 98).

Der beklagten Bundesrepublik sind nach Kriegsende die Nutzungen aus dem Grundstück tatsächlich niemals zugeflossen, und ihr hat auch kein Recht auf diese Nutzungen zugestanden. Die Funkerkaserne war nämlich nach dem Gesetz Nr. 19 der Amerikanischen Militärregierung (ABl AMMil-Reg N 9) als früheres Reichsvermögen beschlagnahmt und in das Eigentum der Amerikanischen Militärregierung überführt worden (Art. I Nr. 1), die es gemäß Art. VIII Nr. 12 des Gesetzes auf das Land Bayern weiter übertragen hatte. Im Verfolg dieser Regelung war die Treuhandschaft des Städtischen Liegenschaftsamtes in M. mit Wirkung vom 30. Juni 1949 beendet worden und die Verwaltung des Grundstücks seit dem 1. Juli 1949 auf das Bayerische Landesamt für Vermögensverwaltung übergegangen, das die Verwaltung für den Freistaat Bayern durchführte und auch die Mieten für das Grundstück vereinnahmte. Allerdings ist das erwähnte Gesetz durch das Gesetz Nr. A 16 der Alliierten Hohen Kommission vom 4. Mai 1951 (ABl AHK 881) aufgehoben worden. § 1 des Gesetzes zur vorläufigen Regelung der Rechtsverhältnisse des Reichsvermögens und der Preussischen Beteiligungen vom 21. Juli 1951 (BGBl I 467 - im folgenden als VorschaltG bezeichnet) hat sodann angeordnet, daß die auf Grund des Gesetzes Nr. 19 erfolgte Über-

tragung von Vermögenswerten des Deutschen Reiches auf die Länder als nicht erfolgt und die den Ländern übertragene Verwaltungsbefugnis als beendet gelten. Nach § 6 Abs. 2 VorschaltG ist jedoch durch eine mit Zustimmung des Bundesrates zu erlassende Rechtsverordnung die Verwaltung des Heimfallvermögens den Ländern oder Gemeinden zu übertragen. Diese Verordnung ist unter dem 26. Juli 1951 ergangen (BGBl I 471) und bestimmt in § 4, daß die Verwaltung von Vermögenswerten, die dem Deutschen Reich von einem Land oder einer Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden sind, diesem Lande oder dieser Gemeinde zusteht, soweit die Zugehörigkeit dieser Vermögenswerte zum Heimfallvermögen im Sinne dieser Vorschrift in dem in § 11 der Verordnung vorgesehenen Verfahren anerkannt worden ist. Hier ist es zu einem solchen Verfahren nur deshalb nicht gekommen, weil die Beklagte durch Erlaß des Bundesministers der Finanzen vom 27. August 1952 unter Verzicht auf einen Kommissionsentscheid der Verwaltung und Verfügungsbefugnis des Freistaates Bayern über die Funkerkaserne zugestimmt hat. Damit steht also fest, daß die Funkerkaserne zum Heimfallvermögen gehört und der Verwaltung des Freistaates Bayern unterlegen hat. Daraus folgt aber weiter, daß Bayern auch die Nutzungen, die aus der Funkerkaserne gezogen werden, erhält, denn nach § 5 der Verordnung fließen die Nutzungen des ehemaligen Reichsvermögens grundsätzlich dem zu, dem die Verwaltung zusteht.

Der Freistaat Bayern hat also nicht nur seit dem 1. Juli 1949 ständig die Verwaltung des Grundstücks praktisch innegehabt, sondern er war auch in der ganzen Zeit berechtigt, die Verwaltung zu führen und die Nutzungen zu ziehen und zu behalten. Durch die rückwirkende Aufhebung des Gesetzes Nr. 19 war eine Änderung in den schuld-

rechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten nicht eingetreten. Es gilt vielmehr unverändert derselbe Rechtszustand.

Hat aber die beklagte Bundesrepublik niemals die Verwaltung der Funkerkaserne innegehabt und sind ihr die Nutzungen aus dem Grundstück nicht zugeflossen, so liegt die Annahme fern, daß sie als Rechtsnachfolger des Deutschen Reiches auf der Vermieterseite in den Mietvertrag mit dem Kläger eingetreten ist.

4. Wenn auch die Regelung der §§ 571 ff. BGB grundsätzlich nur auf eine vom Vermieter vorgenommene rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks oder seine rechtsgeschäftliche Belastung mit dem Rechte eines Dritten anwendbar ist (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 571 Nr. 11-15, § 577 Nr. 1), so lassen sich doch aus diesen Vorschriften gewichtige Anhaltspunkte für die Richtigkeit der hier vertretenen Auffassung gewinnen. Das Schrifttum steht ganz überwiegend auf dem Standpunkt, daß sich im Falle der Bestellung dinglicher Rechte an einem Grundstück, durch deren Ausübung dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch des Grundstücks entzogen werden würde, z.B. eines Nießbrauchs, die gleiche Rechtslage ergibt wie im Falle der Grundstücksveräußerung. Somit tritt derjenige, für den das Recht begründet wird, als Vermieter anstelle des Grundstückseigentümers in den Mietvertrag ein (Staudinger aaO § 577 Nr. 5 mit weiteren Nachweisen; Roquette, MDR 1957, 712, 713 r. Sp.). Wird dieser Grundsatz auf den hier zu entscheidenden Sachverhalt angewandt, so kommt nur der Freistaat Bayern, der das Grundstück entsprechend der vom Gesetzgeber getroffenen Regelung verwalten und nutzen darf und es auch in der Vergangenheit seit dem 1. Juli 1949 ständig genutzt und verwaltet hat.

nicht aber die beklagte Bundesrepublik, als Vermieter in Frage (vgl. dazu das zur Aufnahme in das Nachschlagewerk bestimmte Urteil des erkennenden Senats vom 15. Oktober 1957 - VIII ZR 279/56 -).

Selbst wenn davon ausgegangen werden würde, daß der Beklagten als Eigentümerin in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten des Vorschaltgesetzes (26. Juli 1951) und dem Inkrafttreten der Verordnung vom 26. Juli 1951 (1. August 1951) die Stellung des Vermieters zugestanden haben sollte, so folgt doch aus den besonderen Umständen des hier zu beurteilenden Sachverhalts, daß der Kläger die Beklagte angesichts seines eigenen Verhaltens nicht auf Erfüllung der hier in Frage stehenden Vermieterpflicht in Anspruch nehmen kann. Der Kläger hat nämlich, wie zwischen den Parteien unstreitig ist, die fälligen Mieten seit dem 1. Juli 1949 laufend an das Bayerische Landesamt für Vermögensverwaltung, eine Behörde des Freistaates Bayern, gezahlt, nachdem ihm das Städtische Liegenschaftsamt in München durch Schreiben vom 23. Juni 1949 mitgeteilt hatte, daß die Verwaltung auf das Bayerische Landesamt übergehe und der Mietzins ab 1. Juli 1949 auf eines der in dem Schreiben angegebenen Konten dieser Behörde einzuzahlen sei. Daß die erwähnten Konten die Unterbezeichnung "Verwaltung des Sondervermögens des bayerischen Staates" tragen, ändert nichts daran, daß es sich um Konten einer bayerischen Behörde handelt, die nicht etwa für die Beklagte tätig wird, sondern die auf die Konten eingezahlten Beträge für den Bayerischen Staat vereinnahmt. Der Kläger hat auch, wie er in der Klageschrift selbst vorgetragen hat, sich wegen des mit der Klage geltend gemachten Anspruches zunächst nicht an die Beklagte, sondern an das Bayerische Landesamt für Vermögensverwaltung gewandt, an das sein erstinstanzlicher Prozeßbevollmächtigter noch mit Schreiben vom 26. März 1953, also lange nach Inkrafttreten der Ver-

ordnung vom 26. Juli 1951 und nach dem Verzicht der Beklagten auf einen Kommissionsentscheid gemäß § 11 der Verordnung durch Erlass des Bundesministers der Finanzen vom 27. August 1952, eine entsprechende Aufforderung gerichtet hat. Der Kläger selbst hat also, wie es der Rechtslage entsprach, nicht die Beklagte, sondern den Freistaat Bayern als seinen Vermieter angesehen und zu erkennen gegeben, daß er sich wegen der nach seiner Ansicht bestehenden Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen an diesen als seinen Vermieter halten wolle. Bei dieser Sachlage kommt eine vertragliche Haftung der Beklagten für die Aufwendungen, die der Kläger im Rahmen des Mietverhältnisses auf das Grundstück gemacht hat, nicht in Frage.

5. Die Revision vertritt weiter die Auffassung, die Beklagte hafte auf alle Fälle aus dem Gesichtspunkt der Funktionsnachfolge auf Erfüllung der dem Kläger gegebenen Zusage. Dabei übersieht sie, daß eine Haftung aus diesem Rechtsgrunde hier schon deshalb entfällt, weil nach dem eigenen Vortrag des Klägers eine besondere vertragliche Regelung mit dem Städtischen Liegenschaftsamt als Treuhänder des Deutschen Reichs getroffen worden ist, auf die der Kläger seinen Anspruch stützt. Es kommt überdies hinzu, daß die Funkerkaserne nicht für Zwecke der Beklagten, insbesondere nicht für Zwecke der Bundeswehr, Verwendung findet, sondern dem Freistaat Bayern zur anderweiten Nutzung überlassen worden ist. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob eine Haftung aus Funktionsnachfolge entsprechend der in dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 30. April 1955 - V ZR 144/55 - (NJW 1957, 1148) vertretenen Auffassung auch mit Rücksicht darauf nicht eintreten kann, daß eine Funktionsnachfolge in Bezug auf das frühere Wehrmachtsvermögen schon mit Rücksicht auf die Länge der zwischen dem Zusammenbruch des Reichs und der Wiederaufstellung von Streitkräften liegenden Zeit verneint werden müßte.

6. Ebenso wenig kann der Kläger aus §§ 994 ff. BGB einen Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen auf das Grundstück gegen die Beklagte als Eigentümerin herleiten. Die Vorschriften der §§ 987 bis 1003 BGB finden nämlich grundsätzlich nur auf das Verhältnis zwischen Eigentümer und unrechtmäßigem Besitzer Anwendung, d.h. dem nach § 985 BGB zur Herausgabe verpflichteten Besitzer. Ist dagegen der Besitzer zum Besitz berechtigt, so sind die Ansprüche des Besitzers auf Ersatz von Verwendungen nach dem Verhältnis zu beurteilen, auf dem das Recht zum Besitz beruht (BGH Urt. v. 14. Dezember 1954 - I ZR 134/53 - NJW 1955.340 mit weiteren Nachweisen). Dieser vom I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs vertretene Auffassung, der der erkennende Senat sich anschließt, stehen die Urteile IV ZR 37/50 vom 14. Juni 1951 (LM BGB § 987 Nr.1 und § 817 Nr.1) und IV ZR 71/50 vom 11. Oktober 1951 (LM BGB § 688 Nr.2) nicht entgegen, da sie einen anders liegenden Sachverhalt betreffen. Hier ist nach dem eigenen Vortrag des Klägers eine Regelung seiner Ansprüche auf Ersatz seiner Aufwendungen durch eine Vereinbarung im Rahmen des Mietvertrages erfolgt. Der Kläger ist daher auf die Geltendmachung der Rechte angewiesen, die ihm nach seiner Behauptung aus dieser Vereinbarung zustehen. Würde sich die Vereinbarung nicht erweisen lassen, so hätte der Kläger überhaupt keine Ansprüche, da diese durch § 5 des Mietvertrages ausgeschlossen sind.

An dieser Rechtslage wird dadurch nichts geändert, daß die Pflichten aus dem Mietvertrage nicht von dem Grundstückseigentümer, sondern einem anderen als Vermieter zu erfüllen sind. Der Kläger muß sich wegen der ihm etwa zustehenden Ansprüche auf Ersatz seiner Verwendungen an den Vermieter halten und kann nicht von der Beklagten als Eigentümerin Ersatz verlangen.

Ansprüche des Klägers aus § 951 BGB gegen die Beklagte entfallen aus denselben Erwägungen.

7. Im Ergebnis ist die Klage gegen die beklagte Bundesrepublik daher mit Recht abgewiesen worden, so daß der Revision des Klägers kein Erfolg beschieden sein kann.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Großmann Dr.Gelhaar Dr.Spieler Dr.Mezger Dr.Messner