

Für das Nachschlagewerk :
Nicht für die Amtliche Sammlung !

2320 002

22.

Gesetz: BGB §§ 559, 885, 1120, 1209

Rechtssatz: Mietet jemand Räume des eigenen Grundstücks von einem Vermieter, der ihm gegenüber zum Besitz des Grundstücks berechtigt ist, so geht das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen, die zugleich Zubehör des Grundstücks sind, einer Hypothek im Range vor, wenn die Sachen vor der Eintragung der Hypothek (gegebenenfalls auch einer entsprechenden Vormerkung) eingebracht sind.

Aktenzeichen: VIII ZR 24/56

Urt. des BGH vom 18. Dezember 1956

OLG Celle

2/

VIII ZR 24/56

Verkündet am 18. Dezember 1956
Hoffmeister, Justizangestellter
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 N [REDACTED] L [REDACTED] bank - Girozentrale - in
H [REDACTED], A [REDACTED] platz [REDACTED]
vertreten durch den Vorstand, den Generaldirektor Dr. Her-
mann B [REDACTED] sowie die Landesbankdirektoren Dr. Wilhelm
P [REDACTED], Heinrich M [REDACTED] und Dr. Friedrich F [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Gesellschaft für L [REDACTED] mit beschränkter
Haftung in H [REDACTED], N [REDACTED], vertreten durch
ihren Geschäftsführer Dr. Walter S [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1956 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Artl, Dr. Spieler, Liesecke und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Celle vom 29. April 1955
wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

αλ

- 2 -

Tatbestand:

Die Parteien streiten darüber, wem von ihnen ein Betrag von 6 100,- DM zusteht. Dieser Betrag ist ein Teil des Erlöses, den der Konkursverwalter im Konkursverfahren über das Vermögen einer offenen Handelsgesellschaft durch den Verkauf von Maschinen erzielt hat, die die Gesellschaft der Beklagten übereignet hatte. Die Klägerin nimmt ihn mit der Begründung in Anspruch, daß sie ein Vermieterpfandrecht an den Maschinen gehabt hätte und daß die Gesellschaft ihr an Mietzins mehr als 6 100,- DM schulde. Der Streit geht im wesentlichen um die Frage, ob zwischen der Klägerin und der Gesellschaft ein Mietverhältnis bestanden hat.

Im einzelnen handelt es sich um folgenden Sachverhalt:

Im Jahre 1942 beauftragte der Reichsminister der Finanzen den Oberfinanzpräsidenten in Hannover mit der Errichtung einer Kartoffellagerhalle in S[REDACTED]. Dafür nahm die Stadt Watenstedt-Salzgitter, der der Oberfinanzpräsident die Durchführung der dazu erforderlichen Verhandlungen übertragen hatte, ein Gelände in Aussicht, das der Firma Josef Mi[REDACTED] in S[REDACTED] gehörte. Deren alleiniger Inhaber gleichen Namens war damals Soldat und ortsabwesend. Ein Angestellter Emil K[REDACTED] leitete die Firma. Nach Behauptung der Klägerin hatte Mi[REDACTED] ihn ferner mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt und ihm insoweit auch Vollmacht erteilt.

Am 7. Juli 1942 kam es vorbehaltlich der Zustimmung des Oberbürgermeisters der Stadt über das Grundstück zu einem als "Vereinbarung" bezeichneten schriftlichen Abkommen zwischen Köker als Vertreter des Mi[REDACTED] und einem Vertreter der Stadt, dem Vermessungsinspektor P[REDACTED]. Danach sollte Mi[REDACTED] von seinem Grundstück eine Teilfläche von etwa 6.500 qm als Bauland für die Halle an die



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



Stadt abgeben und als Ausgleich dafür unter Vermittlung der Stadt eine ebenso große Fläche erwerben, deren Eigentümerin die E[REDACTED] Kirchengemeinde S[REDACTED] war. Ferner war abgemacht, daß ein Tauschvertrag alsbald nach der erforderlichen Vermessung notariell beurkundet werden sollte, daß aber die zur Errichtung der Halle benötigte Teilfläche sofort in Anspruch genommen werde.

Der Tauschvertrag wurde jedoch nicht geschlossen. Dagegen wurde im Jahre 1942 die Halle mit Mitteln des Reichs auf der dem Mi[REDACTED] gehörenden Teilfläche errichtet. Dieser kaufte unmittelbar von der Kirchengemeinde durch Vertrag vom 27. April 1943 die für den Tausch bestimmte Fläche. Am 30. November 1943 wurde er deren Eigentümer.

Das Deutsche Reich verpachtete durch Vertrag vom 18. Mai 1943 eine große Anzahl von Hallen, darunter auch die in S[REDACTED] errichtete, an die Klägerin. Sie bewirtschaftete diese Halle samt der Teilfläche, auf der sie steht, vorerst bis zum Kriegsende.

Im September 1945 beantragte Mi[REDACTED], der bis dahin für die Inanspruchnahme der Teilfläche keinerlei Entschädigung erhalten hatte, beim Oberfinanzpräsidenten eine Entschädigung. Dieser teilte ihm darauf mit Schreiben vom 6. November 1945 mit, daß er unter Zugrundelegung des von der Preisbehörde ermittelten Pachtwertes eine jährliche Entschädigung von 512,- RM erhalte. Demgemäß wurde ihm auf dieser Grundlage für die Zeit vom 1. Juli 1942 bis zum 31. Dezember 1945 ein Betrag von 1 792,- RM gezahlt.

Nach dem Zusammenbruch wurde die Halle als Auto-Reparaturwerkstatt durch einen "Interims-Vertrag" mit Wirkung vom 1. Juli 1945 von dem Bürgermeister an die Firma

u/v

J[REDACTED] & L[REDACTED] "vermietet". In der folgenden Zeit wurde die Halle zum Teil wieder für die Lagerung von Kartoffeln in Anspruch genommen. Bald danach errichteten Janssen und Mi[REDACTED] unter der Firma "Niedersächsisches Auto- und Motoreninstandsetzungswerk J[REDACTED] & Mi[REDACTED]" (später umbenannt in "Autowerke S[REDACTED] J[REDACTED] & Mi[REDACTED]") eine offene Handelsgesellschaft (im folgenden als "Gesellschaft" bezeichnet). Mi[REDACTED] hatte sein Grundstück, einschließlich der Teilfläche, auf der die Halle steht, als Kapitaleinlage in die Gesellschaft einzubringen. J[REDACTED] und Mi[REDACTED] erklärten deshalb im Vertrag vom 11. November 1946 die Auflassung des Grundstücks an die Gesellschaft. Mi[REDACTED] bemerkte darin ferner, das Reich habe auf der Teilfläche pachtweise ein Gebäude errichtet, das er teilweise für die Zwecke des Betriebes der Gesellschaft gemietet habe. Die Gesellschaft ist am 21. September 1951 als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen worden. Das ergeben die Grundakten von S[REDACTED]-G[REDACTED] Bd [REDACTED] Bl [REDACTED], deren Inhalt Gegenstand der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht gewesen ist.

Für die Nutzung der Halle als Werkstatt leistete die Gesellschaft Zahlungen an die Klägerin, die einige Zeit nach dem Zusammenbruch die Verwaltung der Halle wieder übernommen hatte. Die Gesellschaft hat diese Zahlungen mehrfach als "Miete" bezeichnet. Ihre Zahlungen betreffen die Zeit seit dem 1. Juli 1945 und beliefen sich zunächst auf 500.- RM und für die Zeit seit dem 1. April 1947 entsprechend der inzwischen durch die Preisbehörde erfolgten Festsetzung auf 521,60 RM monatlich. Für die Zeit bis zum 31. Dezember 1946 war jedoch weder von der Firma J[REDACTED] & L[REDACTED] noch von Mi[REDACTED] noch zunächst von der Gesellschaft etwas gezahlt worden.

Mit Schreiben vom 29. November 1946 machte daher die Klägerin der Gesellschaft eine aufgegliederte Berechnung über das auf, was für die Zeit vom 1. Juli 1945 bis zum 31. Dezember 1946 an "Miete" zu zahlen sei. Die Berechnung schloß mit dem Betrag von 12 538,80 RM ab. Davon hat die Gesellschaft kurz vor dem 29. November 1946 RM 2 999,50 und kurz danach den Rest von 9 539,30 RM an die Klägerin gezahlt. Diese zahlte ihrerseits an die Gesellschaft für die Nutzung der Teilfläche, auf der die Halle steht, jährlich 512,- RM.

Von Ende 1946 bis Anfang 1948 bemühte sich die Klägerin in einem Schriftwechsel vergeblich um den Abschluß eines schriftlichen Vertrages über die Halle mit der Gesellschaft als Mieterin. Dabei brachte die Klägerin mehrfach zum Ausdruck, daß dem "vertragslosen Zustand" ein Ende gemacht werden müsse. Die Gesellschaft lehnte es im Hinblick auf den ihr zur Unterzeichnung übersandten Vertragsentwurf im Schreiben vom 28. Februar 1946 ab, "den Mietvertrag in der uns vorgelegten Form zu unterschreiben" und zwar deshalb, weil "der Tatsache, daß der Grund und Boden, auf dem die Halle steht, Eigentum unserer Firma ist, . . in dem Vertrag in keiner Weise Rechnung getragen" sei. Die Verhandlungen scheiterten durch das Schreiben der Gesellschaft vom 19. März 1948 endgültig. Sie stellte darin das Bestehen eines Mietverhältnisses über die Halle in Abrede und entwickelte die Ansicht, ein Mietvertrag könne zwischen der Klägerin und ihr (als Mieterin) rechtswirksam u.a. deshalb nicht geschlossen werden, weil sie (die Gesellschaft) Eigentümerin der Halle sei. Zu Mietzahlungen bestünde daher für sie keine Veranlassung. Für die Zeit nach dem 31. März 1948 hat denn auch die Gesellschaft für die unverändert fortdauernde Benutzung der Halle keine Zahlungen mehr an die Klägerin geleistet, während sie für den Monat März 1948 noch 521,60 RM an sie gezahlt hatte.

Wegen der für die Zeit vom 1. April 1948 bis zum 31. Juli 1949 rückständigen "Miete" führte die Klägerin einen Rechtsstreit vor dem Landgericht in Braunschweig, und zwar zunächst gegen die Gesellschaft auf Zahlung von 10 109,92 DM nebst Zinsen und später, nachdem über das Vermögen der Gesellschaft am 21. Dezember 1950 das Konkursverfahren eröffnet worden war, gegenüber dem Konkursverwalter auf Feststellung, daß die Gesellschaft diesen Betrag zu zahlen habe. Die Klage ist rechtskräftig abgewiesen worden mit der Begründung, zwischen der Klägerin und der Gesellschaft sei zwar ein Mietverhältnis zustande gekommen, doch sei es durch das Schreiben der Klägerin vom 19. März 1948 aufgelöst worden.

Der vorliegende Rechtsstreit betrifft den von der Klägerin für die Zeit vom 21. Dezember 1949 bis zum 21. Dezember 1950 (dem Tage der Eröffnung des Konkursverfahrens) beanspruchten Mietzins. Nach ihrer Meinung hat ihr ein Vermieterpfandrecht an den von der Gesellschaft in die Halle eingebrachten Maschinen zugestanden und kann sie deshalb daraus abgesonderte Befriedigung verlangen. Die Maschinen waren der Beklagten von der Gesellschaft übereignet worden, während sie die Halle benutzte. Der Konkursverwalter hat die Maschinen verwertet und den Erlös im Einverständnis der Parteien bei der Beklagten auf einem Sonderkonto eingezahlt. Die Parteien streiten darüber, ob die Klägerin berechtigt ist, von der Beklagten die Einwilligung zur Auszahlung eines Teilbetrages der für den genannten Zeitraum rückständigen "Miete" in Höhe von 6 100,- DM zu verlangen. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu dieser Einwilligung zu verurteilen.

Die Beklagte meint, die Klägerin habe den Besitz der Teilfläche, auf dem die Halle steht, nicht rechtmäßig er-

langt, weil die Vereinbarung vom 7. Juli 1942 in Ermangelung der durch § 313 BGB vorgeschriebenen Form nichtig sei. Ferner trägt sie vor, K[REDACTED] sei zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages nicht bevollmächtigt gewesen. Zwischen dem Reich und Mi[REDACTED] sei weder auf Grund der Vereinbarung noch später durch schlüssiges Verhalten ein Pachtverhältnis über die Teilfläche zustande gekommen. Ebenso wenig sei es zwischen der Klägerin und der Gesellschaft zu einem Mietverhältnis über die Halle gekommen. Auf alle Fälle sei in dem Schreiben der Gesellschaft vom 19. März 1948 eine Kündigung zu erblicken.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt. Die Beklagte hat Berufung eingelegt und ihr Vorbringen ergänzt. Nach ihrer Ansicht fehlt es für eine Klage gegen sie an einem Rechtsschutzinteresse und steht der Klage die Rechtskraft des im Vorprozeß zu Ungunsten der Klägerin ergangenen Urteils entgegen. Allenfalls könne - so trägt sie weiter vor - die Stadt aus der Vereinbarung Rechte herleiten. Auch habe die Klägerin nicht behauptet, daß der Oberbürgermeister der Vereinbarung vom 7. Juli 1942 zugestimmt habe.

Die Klägerin weist darauf hin, die Kirchengemeinde habe ihr Grundstück dem Mi[REDACTED] nur deshalb verkauft, weil dieser ihr vorgespiegelt habe, daß er verpflichtet sei, seine Teilfläche der Stadt oder dem Reich zu übereignen. Unter diesen Umständen sei die Berufung der Gesellschaft und der Beklagten auf den Formmangel der Vereinbarung eine unzulässige Rechtsausübung.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, die wie bisher Abweisung der Klage beantragt. Die Klägerin erstrebt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat mit zutreffender Begründung das Rechtsschutzinteresse für die Klage bejaht und verneint, daß die Rechtskraft des Urteils des Landgerichts in Braunschweig vom 2. Juli 1952 einer abweichenden Entscheidung über die Klage entgegenstehe. Die Revision ist auf die von der Beklagten hierzu entwickelten gegensätzlichen Auffassungen nicht zurückgekommen.

II.

a) Dagegen meint die Revision, das Berufungsgericht habe - das Bestehen eines Mietverhältnisses über die Halle zunächst unterstellt - übersehen, daß nach § 559 Satz 2 BGB das Vermieterpfandrecht an den vom Mieter eingebrachten Sachen für den Mietzins für eine spätere Zeit als das laufende oder folgende Mietjahr nicht geltend gemacht werden könne. Diese Zeiträume begännen erst mit der Geltendmachung, nicht etwa schon mit der Entstehung des Pfandrechts. Wann die Klägerin das Pfandrecht geltend gemacht habe, sei offen; sicher sei nur, daß das geraume Zeit nach Eröffnung des Konkursverfahrens (21. Dezember 1950) geschehen sei. Ferner habe das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zu Unrecht eine Feststellung darüber unterlassen, wann das Mietjahr beginne.

Der Ausgangspunkt dieser Rüge trifft nicht zu. Als die Klägerin geraume Zeit nach der Konkurseröffnung das Pfandrecht geltend gemacht hat, war ihre die Zeit vom 21. Dezember 1949 bis 21. Dezember 1950 betreffende Mietzinsforderung längst fällig. Die Geltendmachung des Pfandrechts wird daher durch die einschränkende Regelung des § 559 Satz 2 BGB

für künftige Ansprüche nicht gehindert. Auch auf den Beginn des Mietjahres kommt es deshalb nicht an. - Die einzige, indessen von der Klägerin beachtete Einschränkung für die Geltendmachung des Pfandrechts ist dem § 49 Nr 1 KO zu entnehmen, wo unter dem Gesichtspunkt des Absonderungsrechts des pfandberechtigten Vermieters bestimmt ist, daß das Pfandrecht in Ansehung des Mietzinses für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor Eröffnung des Verfahrens nicht geltend gemacht werden kann.

b) Daß in dem angefochtenen Urteil, durch das ja dem Klageantrag entsprechend nur bezüglich einer Teilforderung erkannt worden ist, nicht zum Ausdruck komme, auf welchen Zeitraum sich die Teilforderung beziehe, vermißt die Revision zu Unrecht. Denn die Klägerin verfolgt einen Teilbetrag der einheitlichen Mietzinsforderung für einen bestimmt bezeichneten Zeitraum; das ist selbstverständlich ohne weitere Erläuterung zulässig.

III.

a) Das Berufungsgericht hat das Zustandekommen eines Mietverhältnisses über die Halle zwischen der Klägerin und der Gesellschaft (als Voraussetzung für die Entstehung des Vermieterpfandrechts an den in die Halle eingebrachten, damals der Gesellschaft gehörenden Maschinen) und das Fortbestehen dieses Vertragsverhältnisses über den 19. März 1948 hinaus aus folgenden Erwägungen bejaht:

Ein Mietvertrag komme durch Einigung über die Gebrauchsgewährung einerseits und über die Entgeltzahlung andererseits zu Stande. Daß vorliegend eine solche Einigung erzielt worden sei, komme darin zum Ausdruck, daß die beiden Beteiligten sich jahrelang wie Partner eines Mietver-

hältnisses verhalten hätten. Die Gesellschaft habe seit 1946 die Halle für ihre Zwecke benutzt und dafür eine Entschädigung, zuletzt in der von der Preisbehörde festgesetzten Höhe, bis zum März 1948 bezahlt und diese Zahlungen eine Zeit lang als "Miete" bezeichnet. Die Klägerin sei mit der Benutzung der Halle durch die Gesellschaft einverstanden gewesen und habe die gezahlten Beträge als Miete angenommen.

Wenn die Klägerin in ihren an die Gesellschaft gerichteten Schreiben mehrmals auf die Beendigung "des vertraglosen Zustandes" gedrängt habe, so sei das nicht entscheidend. Es handle sich dabei um eine unrichtige Beurteilung der Rechtslage durch Laien. Abgesehen davon könne die angeführte Formulierung nur als Ausdruck des Bestrebens der Klägerin verstanden werden, dem formlosen Vertragsverhältnis eine feste Grundlage zu geben. Habe doch der Schriftwechsel den Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages zum Gegenstand gehabt. Mi[REDACTED] selbst sei übrigens von vornherein von dem Bestehen eines Mietverhältnisses überzeugt gewesen, wie seine darauf bezügliche Bemerkung in dem Vertrag vom 11. November 1946 erkennen lasse.

Der Wirksamkeit des Vertrages stehe nicht entgegen, daß die Gesellschaft Eigentümerin der Halle gewesen sei.

Das Mietverhältnis habe auch noch in der Zeit bestanden, für die das Vermieterpfandrecht geltend gemacht werde. Das Schreiben der Gesellschaft vom 19. März 1948 sei nicht als Kündigung aufzufassen, sondern lediglich die endgültige Ablehnung, das bisher formlose Mietverhältnis in einem schriftlichen Vertrag niederzulegen. Eine Kündigung müsse

zum Ausdruck bringen, daß der sie Erklärende die Absicht habe, das Mietverhältnis zu beenden. Einen derartigen Willen habe indessen die Gesellschaft weder in dem Schreiben noch sonst zum Ausdruck gebracht. Im Gegenteil habe sie die Halle auch noch nach dem 31. März 1948 unverändert weiter benutzt. Sie könne nicht den Mietvertrag zur Auflösung bringen wollen, dennoch aber die Halle weiter benutzen.

Anders würde nach Meinung des Berufungsgerichts die Rechtslage nur dann sein, wenn der Klägerin kein Recht zum Besitz zustünde; denn dann würde das Fordern von Mietzins eine unzulässige Rechtsausübung bedeuten. Doch sei die Klägerin zum Besitz berechtigt.

b) 1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin als Vermieterin und die Gesellschaft als Mieterin sich über die Benutzung der Halle geeinigt hätten, bekämpft die Revision vorweg mit folgender Erwägung:

Wie in dem angefochtenen Urteil ausgeführt sei, hätte das Reich die Teilfläche auch nach dem Reichsleistungsgesetz in Anspruch nehmen können, das Reich würde das auch getan haben, wenn es bei Mi[REDACTED] auf Widerstand gestoßen wäre. Eine Beziehung, zu der es gekommen sei, weil gegen solche Inanspruchnahme durch das Reich nicht mit Erfolg hätte angegangen werden können, sei - so meint die Revision - kein Mietverhältnis, sondern ein bloß faktisches Verhältnis, das rechtlich nur nach den Regeln zu beurteilen sei, die zwischen dem Eigentümer und dem Besitzer gälten.

Die Rüge geht in diesem Zusammenhang fehl. Der Hinweis des Berufungsgerichts auf das Reichsleistungsgesetz betrifft ja mit Recht nicht die Beziehung zwischen der Klägerin und

der Gesellschaft, wie sie sich bezüglich der Halle, von der die Gesellschaft Gebrauch machen wollte und Gebrauch gemacht hat, nach dem Zusammenbruch gestaltet hat, sondern das vom Berufungsgericht unter ganz anderen Gesichtspunkten erörterte Verhältnis zwischen dem Reich und Mi [REDACTED] bezüglich der Teilfläche vor dem Zusammenbruch, auf der damals das Reich die Halle errichten wollte und errichtet hat. Für die rechtliche Regelung der erstgenannten Beziehung bot das Reichsleistungsgesetz keinerlei Handhabe.

Soweit aber die Revision darauf abzielt, daß das zweitgenannte Verhältnis der vertraglichen Grundlage entbehre, weil es von seiten des Mi [REDACTED] her gesehen als nicht eigentlich freiwillig zu Stande gekommen anzusehen sei, und daß deshalb die Klägerin kein Recht zum Besitz habe, scheitert die Rüge an den rechtsirrtumsfreien Erwägungen des Berufungsgerichts über das Recht des Reichs zum Besitz. Das Berufungsgericht folgert das zutreffend insbesondere daraus, daß Mi [REDACTED] sich nach seiner Bemerkung im Vertrag vom 11. November 1946 dem Reich gegenüber als Verpächter der Teilfläche betrachtet hat. Ob es sich dabei um ein Pachtverhältnis im Rechtssinne handelt, durfte das Berufungsgericht offenlassen. Es genügt, daß Mi [REDACTED] als Eigentümer des Grundstücks den Besitz des Reichs und damit auch den der Klägerin an der Teilfläche und der darauf errichteten Halle gebilligt hat. Wegen der daraus für die Rechtslage der Gesellschaft gegenüber der Klägerin zu ziehenden Folgerungen wird auf die Ausführungen unter Nr 4 verwiesen.

2. Die Revision vermißt eine Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin und die Gesellschaft sich über das Entgelt für die Benutzung der Halle geeinigt haben. Das Gegenteil glaubt sie daraus entnehmen zu können,

daß das Entgelt durch die Preisbehörde festgesetzt worden sei. Es sei so verfahren worden, wie wenn nach dem Reichsleistungsgesetz eine Nutzungsentschädigung zu zahlen gewesen wäre, für die Stoppreise gegolten hätten. Deshalb könne aus der bloßen Zahlung solcher Entschädigung nicht auf eine Vereinbarung geschlossen werden.

Wie bereits erwähnt, kann indessen die durch das Reichsleistungsgesetz getroffene Regelung nicht für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen der Klägerin und der Gesellschaft hinsichtlich der Halle herangezogen werden. Wie die übrigen Ausführungen des Berufungsgerichts erkennen lassen, erblickt es in dem Umstand, daß die Klägerin ein bestimmtes Entgelt verlangt und die Beklagte diesen Betrag zunächst lange Zeit hindurch bezahlt hat, eine Einigung über den Mietzins. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden und zwar auch nicht hinsichtlich des Zeitraums, für den die Preisbehörde einen höheren Betrag (521,60 RM) als den zunächst geforderten und bezahlten (500,- RM) festgesetzt hat. Denn beide Beteiligten haben diese Festsetzung durch ihr Verhalten gebilligt. Entgegen der Ansicht der Revision kann dieser Sachverhalt nicht gemäß § 154 BGB beurteilt werden. Daß möglicherweise die Klägerin für die Zeit vom 1. Januar 1948 an ein noch höheres Entgelt (738,79 RM) verlangt hat, ist unerheblich, denn sie hat daraus, daß die Gesellschaft auch weiterhin nur 521,60 RM bezahlt hat, hinsichtlich des Bestandes des Mietverhältnisses keine Folgerungen gezogen.

Fehl geht auch die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe den Schriftwechsel der Klägerin und der Gesellschaft unzureichend gewürdigt (§ 286 ZPO). Das gilt in erster Linie von der Bedeutung, die das Berufungsgericht den von der Kläge-

rin mehrfach geäußerten Verlangen nach Beendigung "des vertraglosen Zustandes" beimißt. Die Revision weist vergeblich darauf hin, daß bedeutende Unternehmen, wie die Klägerin eines sei, für die Bearbeitung wichtiger Angelegenheiten regelmäßig voll ausgebildete Juristen zur Verfügung stünden und daß der Ausdruck "vertragloser Zustand" für solche Juristen absolut eindeutig sei. Daraus ist noch nicht zu schließen, daß die Schreiben der Klägerin von Juristen verfaßt oder auch nur auf Grund von juristischer Beratung zu Stande gekommen seien; die Beklagte hat derartiges nicht behauptet. - Der Revision kann auch insoweit nicht gefolgt werden, als sie meint, das Berufungsgericht hätte aus dem von ihm nicht erwähnten Schreiben der Gesellschaft vom 28. Februar 1947 schließen müssen, daß auch sie ein Vertragsverhältnis als noch nicht bestehend angesehen habe. Denn dieses Schreiben läßt vielmehr zwanglos auch die Deutung zu, daß die Gesellschaft von einem bereits bestehenden Mietverhältnis ausgehe, aber darüber einen schriftlichen Vertrag des von der Klägerin vorgeschlagenen Inhalts nur deshalb nicht unterzeichnen wolle, weil er die von der Gesellschaft übrigens damals klar noch nicht erkannten Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtige. - Auch der Versuch der Revision, eine Verletzung des § 286 ZPO daraus herzuleiten, daß das Berufungsgericht sich mit dem Schreiben der Gesellschaft vom 18. Dezember 1947 nicht befaßt hat, muß erfolglos bleiben. In diesem Schreiben hat die Gesellschaft der Klägerin den Eingang des Betrages von 512,- RM als "Pacht für das Jahr 1947" bestätigt und dazu bemerkt, ein Pachtvertrag sei noch nicht geschlossen, deshalb nähme sie den Betrag an, "unter Vorbehalt einer Regelung..... über den endgültigen Abschluß eines Pachtvertrages". Dieses Schreiben betrifft also nicht das Verhältnis zwischen der Klägerin und der Gesellschaft als Mieterin der Halle, sondern

das von den Beteiligten seit 1945 immer davon getrennt behandelte Verhältnis zwischen der Gesellschaft und der Klägerin "als Pächterin" der Teilfläche.

Die Würdigung des Schreibens der Gesellschaft vom 19. März 1948 durch das Berufungsgericht ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, zumal - wie unter Ziffer 3 erörtert wird - der Ausgangspunkt der darin enthaltenen Ausführungen nicht zutrifft. Die Revision macht insoweit auch keine Bemängelung geltend.

3. Die in dem angefochtenen Urteil darüber angestellten und von der Revision angegriffenen Erwägungen, ob und unter welchen Umständen jemand wirksam eine Sache mieten könne, deren Eigentümer er ist, sind gegenstandslos. Denn das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, daß die Halle, die ja gemäß § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden ist, nicht bloß gemäß § 946 BGB zunächst Eigentum des Mi[REDACTED] geworden war, sondern auch bis zum 21. September 1951 dessen Eigentum geblieben ist. Erst an diesem Tage ist die Gesellschaft Eigentümerin geworden.

Das Mietverhältnis über die Halle weist also nur die Besonderheit auf, daß die Klägerin zwar deren Vermieterin, nicht aber deren Eigentümerin ist. Das berührt indessen die Wirksamkeit des Mietvertrages nicht, zumal hier die Vermieterin dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt war (vgl. die Ausführungen unter Nr 1, letzter Absatz). Aus dem Vertrag erwuchs der Klägerin nur die Verpflichtung, der Gesellschaft den Gebrauch der Halle zu gewähren und diese Verpflichtung hat sie erfüllt (Staudinger BGB 11. Aufl. Anm 89 zu § 535),

4. Das Vermieterpfandrecht der Klägerin an den Maschinen ist auch nicht etwa dadurch erloschen, daß die Gesellschaft sie der Beklagten unter Belassung in der Halle zur Siche-

ad

zung übereignet hat (§§ 936, 930 BGB).

IV.

Für die Beklagte ist am 5. Juni 1950 auf dem Grundstück eine brieflose (Im Jahre 1955 wieder gelöschte) Grundschuld über 260 000,- DM eingetragen worden, und zwar nachdem bereits am 27. Januar 1950 eine entsprechende Vormerkung eingetragen worden war, so daß sich der Rang der Grundschuld gemäß § 883 Abs 3 BGB bestimmt hat.

Unter Hinweis auf §§ 1120, 1192 BGB meint die Beklagte, daß sich die Grundschuld auf die Maschinen als Zubehör des Grundstücks erstreckt habe und daß ihr auch deshalb der aus dem Verkauf der Maschinen vom Konkursverwalter erzielte Erlös gebühre.

Die Revision rügt zu Unrecht, daß das Berufungsgericht diesem Gesichtspunkt nicht Rechnung getragen habe.

Vorweg ist zu bemerken, daß sich die Sicherungswirkung der für die Grundschuld eingetragenen Vormerkung auch auf das Zubehör des Grundstücks erstreckt (BGH RGR Kom. 10. Aufl § 883 Anm 11, S 103 Mitte, Staudinger BGB 11. Aufl. § 883 Rand Nr 59; Soergel BGB 8. Aufl. Anm 3. b, aa; Prot. 3, 747), daß jene Wirkung hier also auch insofern bereits am 27. Januar 1950 begonnen hat.

Falls die Maschinen von der Gesellschaft vor diesem Tage der Beklagten übereignet worden sind, hat sich die Grundschuld schon deshalb nicht auf die Maschinen erstreckt, weil sie dann während des Bestehens der Grundschuld nie dem Grundstückseigentümer (zunächst dem Mi[REDACTED] und später der Gesellschaft) gehört haben (BGB RGRK, 11. Aufl § 1120 Anm 5; Staudinger BGB, 10. Aufl § 1120 Rand Nr 15; RG in Recht 1918 Nr 863; OLG (Celle) 18, 164; OLG Dresden SeuffArch 66 Nr 13).

Sollten die Maschinen später, nämlich in der Zeit zwischen dem 27. Januar und dem 21. Dezember 1950 (Tag der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft) Eigentum der Beklagten geworden sein, so mag davon zwar die Erstreckung der Grundschild auf die Maschinen als Zubehörstücke nicht berührt worden sein (§ 889 BGB). Aber das Vermieterpfandrecht der Klägerin an den Maschinen ist vor der Grundschild entstanden und geht ihr deshalb im Range vor. Das folgt aus dem allgemeinen Rechtsgedanken des § 1209 BGB, der nicht nur für den Rang mehrerer Pfandrechte untereinander, sondern auch für das Rangverhältnis zwischen Pfandrechten und anderen Rechten, auch Hypotheken und Grundschulden an der Sache maßgebend ist (BGB RGRK, 10. Aufl § 1209 Anm 1; Staudinger BGB 10. Aufl, § 1209 Rand Nr 9; OLG (Hamm) 27, 153 (1547)). Der Bestellung des Vertragspfandrechts steht in diesem Sinne hier die Einbringung der Maschinen gleich.

Wie die Rechtsnatur der Gesellschaft (offene Handelsgesellschaft) als einer Gemeinschaft zur gesamten Hand und die Eigenschaft des Mi[REDACTED] als deren Gesellschafter sich etwa darauf auswirkt, daß die Maschinen vor dem 5. Juni 1950 der Gesellschaft gehört hatten, während Eigentümer des Grundstücks bis zum 21. September 1951 Mi[REDACTED] geblieben ist, braucht daher im Hinblick auf die Grundschild nicht geprüft zu werden. Vielmehr genügt es, daß die Beklagte auch als Grundschuldgläubigerin jedenfalls aus den erörterten Gründen in Höhe der Klagesumme keinen Anspruch auf den Erlös aus dem Verkauf der Maschinen hat.

Ld

- 18 -

V.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Großmann

Artl

Dr. Spieler

Liesecke

Dr. Mezger