

Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

23.2 024

Gesetz: MilRegG 52 - Allgemeines, Art I, VI; MSchG § 1

Rechtssatz: Vermietet oder verpachtet der Verwalter eines der Sperre nach dem Gesetz Nr 52 der Militärregierung unterliegenden Vermögens Räume, so stehen die Vorschriften dieses Gesetzes der Anwendung der deutschen Mietersechutsbestimmungen nicht entgegen.

Aktenzeichen: VIII ZR 25/57

Urt. des BGH v. 12. Juli 1957 OLG Saarbrücken

VIII ZR 25/57

Verkündet am 12. Juli 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Diplomingenieurs Architekten Werner S. [REDACTED],
Regierungsbaurats a.D. in N. [REDACTED], W. [REDACTED],
[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

den Generalsekretär der Christlichen Gewerkschaften
Hans R. [REDACTED] in S. [REDACTED] A. [REDACTED], in
seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter des Grundstückes
N. [REDACTED], W. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saar-
brücken vom 23. November 1954 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Ko-
sten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Das bebaute Grundstück N [REDACTED] W [REDACTED] straße [REDACTED] hatte vor der nationalsozialistischen Machtergreifung dem Geschäftsbetriebe der früheren S [REDACTED] AG (S [REDACTED]) gedient, deren Hauptaktionär der G [REDACTED] C [REDACTED] B [REDACTED] gewesen war. Als Eigentümer des Grundstücks war dann in das Grundbuch das G [REDACTED] D [REDACTED] A [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung in H [REDACTED] eingetragen worden.

Mit Vertrag vom 20. Februar 1946 "verpachtete" der kommissarische Leiter des V [REDACTED] N [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung das Grundstück einschließlich Geschäftshaus, Lagerhaus, Garage, Lager-schuppen und Lagerplatz ab 1. März 1946 an den Kläger mit der Befugnis zur Untervermietung. Die Kündigungsfrist sollte 1 Jahr betragen, die Kündigung jederzeit vorgenommen werden können. Das Grundstück wurde von einer größeren Zahl von Mietern bewohnt. Bestimmend für den Abschluß des Vertrages mit dem Kläger war nach der übereinstimmenden Darstellung der Parteien, daß der Versorgungsring es nur mit einem zahlungsfähigen Vertragsgegner zu tun haben und der Auseinandersetzung mit einer Vielzahl von Mietern entgehen sein wollte. Der Kläger wohnte andererseits zinsfrei und erzielte dadurch einen Gewinn, daß das von ihm an den V [REDACTED] zu entrichtende Entgelt geringer war als die Mieten, die er von den Mietern einzog. Der Vertrag wurde von der damals zuständigen örtlichen Dienststelle der Französischen Militärregierung und der Aufsichtsbehörde des Versorgungsringes genehmigt. Darüber, welche Beziehungen zwischen dem V [REDACTED] und dem [REDACTED] D [REDACTED] A [REDACTED] bestanden haben, fehlt es im Vortrag der Parteien an näheren Angaben.



Zum Zwangsverwalter des Grundstückes wurde von dem später eingerichteten Landesamt Saar - Vermögenskontrolle - zuerst ein gewisser R. [REDACTED] dann mit Bestallungsurkunde vom 15. August 1949 der Beklagte bestellt. Eine ausdrückliche Genehmigung des Vertrages durch das Landesamt Saar - Vermögenskontrolle - ist unstreitig nicht erfolgt.

Der Beklagte hat das Vertragsverhältnis zum 31. Dezember 1950 gekündigt. Vom 1. Januar 1951 an hat er unter Widerspruch des Beklagten die Mieten des Grundstückes eingezogen.

Der Kläger hält die Kündigung für unzulässig, da das Vertragsverhältnis dem Mieterschutz unterfallen sei. Er hat Rechnungslegung über die Mieteingänge aus dem Grundstück für die Zeit vom 1. Januar 1951 bis zum Tage der Klageerhebung (3. Dezember 1951) und Zahlung des sich aus dieser Abrechnung ergebenden Betrages abzüglich der Beträge begehrt, die er in der angegebenen Zeit an Pacht und Nebengebühren selbst hätte leisten müssen. Der Beklagte ist der Auffassung, der mit dem Kläger geschlossene Vertrag sei unwirksam, zum mindesten sei auf ihn das Mieterschutzgesetz nicht anzuwenden.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Anspruch weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision als unzulässig zu verwerfen, hilfsweise sie zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1.

Die Revision war nach § 5 Abs. 1 des Saarländischen Gesetzes Nr. 421 über das Revisionsgericht vom 7. Juli

1954 (Saarl ABl 991) zuzulassen, da die Zulassung aus besonderen Gründen, wie die nachstehenden Ausführungen ergeben, geboten erscheint.

II.

1. Der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen.

Der Auffassung des Berufungsgerichts, die Vorschriften des Gesetzes Nr 52 der Militärregierung schlossen es grundsätzlich aus, auf das Rechtsverhältnis der Parteien das Mieterschutzgesetz anzuwenden, kann aus Rechtsgründen nicht beigetreten werden. Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat bereits im Beschluß vom 7. Juli 1953 - VI ZR 222/52 - (LM REAO Bln Art 35 - Nr 1 = NJW/RzW 1953, 274) ausgesprochen, es bestehe kein Grund zu der Annahme, daß alle von der Militärregierung genehmigten Mietverträge stets ohne Rücksicht auf die Mieterschutzbestimmungen gekündigt werden könnten. An diesem Standpunkt hat er in dem nichtveröffentlichten Urteil vom 27. Januar 1954 - VI ZR 172/52 - festgehalten. Dem schließt sich der erkennende Senat an. Nach Artikel VI MilRegG 52 geht zwar im Falle eines Widerspruches zwischen dem Gesetz und deutschem Recht das Gesetz vor. Die Bedeutung und der Sinn dieser Bestimmung liegen darin, dem Eingriff des Gesetzes Nr 52 der Militärregierung in die deutsche Rechtslage, wie er sich in der Beschlagnahme von Vermögensgegenständen und in der Einschränkung ihrer Verkehrsfähigkeit äußert, den Vorrang vor dem einem solchen Eingriff widersprechenden deutschen Recht zu geben und damit die Vermögensgegenstände für die im Gesetz vorgesehenen Zwecke in ihrem Bestande zu erhalten (Dölle-Zweigert; Gesetz Nr 52 über Sperre und Beaufsichtigung von Vermögen, Nr 243). Das bedeutet aber nicht, daß dann, wenn gesperrtes Vermögen zulässigerweise Gegenstand des Rechtsverkehrs ist, derjeni-

ge, der über das Vermögen zu verfügen berechtigt ist, von allen Bindungen freibleiben müsse, unter denen nach den gesetzlichen deutschen Bestimmungen der Rechtsverkehr vor sich geht. Die gegenteilige Auffassung würde im Ergebnis auf eine Verkehrsunfähigkeit des gesperrten Vermögens hinauslaufen, ein Standpunkt, der dem Gesetz Nr 52 fremd ist. Schließt der Treuhänder nach der Beschlagnahme ein Rechtsgeschäft ab, so begibt er sich auf das Gebiet des deutschen Rechtes und unterwirft sich ihm mit der Folge, daß er auch die daraus erwachsenden Verpflichtungen erfüllen muß. Ein Vertrag, der über einen gesperrten Vermögensgegenstand wirksam geschlossen ist, richtet sich deshalb nach den gesetzlichen Bestimmungen des deutschen Rechtes. Der Treuhänder kann daher auch langfristige oder nur unter den Einschränkungen des Mieterschutzgesetzes lösbare Verträge abschließen, ohne gegen Sinn und Zweck des Gesetzes Nr 52 der Militärregierung zu verstoßen.

Daß nach dem Willen des Gesetzgebers das Gesetz Nr 52 dem Abschluß von Mietverträgen, die dem Mieterschutz unterliegen, nicht grundsätzlich entgegensteht, läßt sich für die Amerikanische und Britische Besatzungszone rückblickend auch aus späterer Gesetzgebung entnehmen. Nach den Bestimmungen des Art 42 Abs 3 AmREG und des Art 34 Abs 3 BrREG kann der Rückerstattungsberechtigte Miet- und Pachtverträge, die auf Grund oder mit Genehmigung der Militärregierung, mithin nach Eintritt des Sperrtatbestandes, abgeschlossen worden sind, nur mit Zustimmung der Militärregierung kündigen. Gegenüber solcher Kündigung läßt Absatz 2 dieser Bestimmungen unter bestimmten Voraussetzungen die Berufung auf die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes zu (vgl Bettermann, Mieterschutzgesetz, Rückerstattungsrecht Nr 65 d). Daß der Abschluß langfristig unkündbarer oder nur unter den

Voraussetzungen des Mieterschutzgesetzes lösbarer Mietverträge mit dem Wesen und Grundgedanken des Gesetzes Nr 52 vereinbar ist, wird, wie erwähnt, in den genannten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes, ferner in einem Urteil des Landgerichts Göttingen (NJW 1952, 668) und, soweit ersichtlich, im Schrifttum einhellig angenommen (Zweigert BB 1950, 737; Bettermann aaO und BB 1951, 492; Westermann BB 1951, 491; Strick NJW 1952, 668). Es trifft auch nicht zu, daß durch den Abschluß von Verträgen, die unter Mieterschutz stehen, das beschlagnahmte Vermögen der gesetzlich angeordneten Weisung und Kontrolle der Militärregierung entzogen würde. Neben der Aufhebung des Mietvertrages wegen erheblicher Belästigung oder Gefährdung des Mietraumes kennt das Mieterschutzgesetz in § 4 die Aufhebung wegen dringenden Eigenbedarfs und in § 25 den Wegfall des Mieterschutzes, wenn ein Raum für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch vermietet worden ist.

Eine andere Frage ist, ob der Treuhänder mit Rücksicht auf die Lage des Einzelfalles befugt ist, einen solchen Vertrag zu schließen oder ob er etwa der Genehmigung der Militärregierung bedarf. Dabei handelt es sich um den Umfang der Verwaltungsmacht, nicht aber um den Ausschluß deutschen Vertragsrechtes. Eine andere Frage ist auch, ob solche Dauerverträge über die Entsperrung hinaus wirken oder von dem nach der Entsperrung alsdann Berechtigten beendet werden können. Hierum geht es im vorliegenden Fall nicht, da der Beklagte als Zwangsverwalter während der Dauer der Vermögenssperre den Mietvertrag gekündigt hat.

III.

Das Berufungsurteil kann auch nicht aus anderen Gründen aufrechterhalten werden.

1. Der Beklagte meint in erster Linie, der Vertrag vom 20. Februar 1946 sei unwirksam.

a) Er ist der Auffassung, es handle sich bei der Eigenart des Vertrages um ein Geschäft, das normalerweise der gewöhnliche Geschäftsbetrieb nicht mit sich bringt und das daher nach Artikel IV a MilRegG 52 nicht hätte eingegangen werden dürfen. Das kann aber dahingestellt bleiben. Unstreitig hat die Militärregierung, die vor der Einsetzung des Saarländischen Landesamtes für Vermögenskontrolle die Kontrolltätigkeit ausübte, den Vertrag genehmigt. Mit dieser Genehmigung erlangte der Vertrag zumindestens Wirksamkeit für die Zeit bis zur Aufhebung der Sperre (Zweigert BB 1950,737), vorausgesetzt, daß der kommissarische Leiter des Versorgungsrings, wovon in der Revisionsinstanz auszugehen ist, befugt war, für den Eigentümer, das Gemeinschaftswerk der Deutschen Arbeitsfront, zu handeln. Das Berufungsgericht wird dabei in der sich nötig machenden erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, nähere Feststellungen über die Vertretungsmacht des kommissarischen Leiters des Versorgungsrings hinsichtlich des Eigentums des Gemeinschaftswerks der Deutschen Arbeitsfront zu treffen.

b) Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, der Vertrag vom 20. Februar 1946 habe auch von dem Landesamt Saar - Vermögenskontrolle - genehmigt werden müssen. Zur Begründung hat er sich darauf bezogen, daß der Abschluß des Vertrages über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinausgehe. Unter diesem Gesichtspunkt bedurfte es aber, da die Genehmigung bereits durch die Militärregierung selbst ausgesprochen worden war, keiner nochmaligen Genehmigung. Das Berufungsgericht wird aber bei der erneuten Verhandlung zu prüfen haben, ob etwa aus anderen, bisher nicht vorgebrachten Umständen die Genehmigung auch des Landesamts erforderlich gewesen ist.

c) Der Ansicht des Beklagten, in Wahrheit sei der Vertrag, falls er dem Mieterschutz unterliegen sollte, von der Militärregierung nicht genehmigt worden, da diese einen jederzeit kündbaren, nicht aber einen unter Mieterschutz stehenden Vertrag genehmigt habe, kann nicht gefolgt werden. Der von der Militärregierung genehmigte, die unwirksame Kündigungsklausel enthaltende Vertrag ist nicht etwa nichtig; vielmehr ist nur die unzulässige Abrede unwirksam und wird so angesehen, als sei sie im Vertrage nicht enthalten (Kiefersauer bei Staudinger 11. Aufl, Vorbem zur Miete, Nr 92; Roquette Mieterschutzgesetz § 49 Anm 5). Die Genehmigung hat sich daher nicht auf einen anderen Vertrag erstreckt als dem, auf Grund dessen der Kläger seine Ansprüche herleitet. Genehmigt ist der Vertrag mit dem Inhalt, der sich aus der Vertragsurkunde in Verbindung mit den für das Geschäft gesetzlich aufgestellten Rechtsnormen ergibt (so für die vormundschaftgerichtliche Genehmigung RGZ 61, 207, 209; BGH Urt. v. 23. April 1954 - V ZR 159/52 - LM BGB § 139 Nr 9). Wenn einzelne rechtliche Auswirkungen des Vertrages sich anders gestalten, als die genehmigende Behörde sich vorgestellt haben mag, so macht das die Genehmigung nicht gegenstandslos. Ob ein Irrtum über die rechtliche Tragweite des Vertrages die Militärregierung zum Widerruf ihrer Genehmigung berechtigt hätte, kann dahingestellt bleiben. Daß sie oder das Landesamt einen Widerruf ausgesprochen haben, ist von den Parteien nicht vorgetragen.

d) Zu Unrecht beruft der Beklagte sich auf die Anweisungen des Handbuches für Vermögenskontrolle, nach dessen Titel III Kapitel 2 VI Nr 8 Mietverträge über Räume oder Grundstücke, die gewerblichen Zwecken dienen und die aus bestimmten Gründen sofort benutzt wer-

den müssen, keine Bestimmungen enthalten dürfen, auf die die Mieter sich zu ihrem Vorteil unter Inanspruchnahme der gesetzlichen Bestimmungen betreffend den Mieterschutz berufen könnten. Zur Bedeutung dieser Vorschrift brauchte der Senat nicht Stellung zu nehmen, da der Vertrag vom 20. Februar 1946 abgeschlossen war, bevor das Handbuch, dessen "Einführung" vom 15. November 1947 datiert, herausgegeben worden war, und da in der genannten Vorschrift weiter bestimmt ist, daß bei Grundstücken, die bereits vermietet oder verpachtet seien, die Weiterführung der Miet- und Pachtverträge oder mündlichen Mietvereinbarungen genüge. Das Handbuch sieht also vor, daß auf bereits laufende Mietverträge die Anweisungen keine Anwendung finden.

2. Der Beklagte ist ferner der Auffassung, der Vertrag vom 20. Februar 1946 unterfalle schon nach seiner rechtlichen Ausgestaltung nicht dem Mieterschutz.

Ob der Vertrag trotz seiner Benennung als Pachtvertrag und trotz seines Inhalts tatsächlich ein dem Mieterschutz nicht unterliegendes Vertragswerk ist, muß bei dem dem Revisionsgericht vorliegenden Sachverhalt dahinstehen. Der Beklagte hat im Berufungsrechtszug die Auffassung vertreten, der Vertrag laufe in Wahrheit auf die Einräumung einer Verwalterstellung hinaus. Ob dem zu folgen ist, kann der Senat nicht entscheiden, da Feststellungen des Berufungsgerichts über den Willen der Parteien und den von ihnen erstrebten Zweck fehlen. Das Berufungsgericht, an das die Sache zurückzuverweisen ist, wird daher diesem Gedankengang noch nachzugehen haben.

v

IV.

Zu Unrecht beruft der Beklagte sich im Ergebnis darauf, daß selbst dann, wenn er zur Einziehung der Mieten nicht berechtigt gewesen sein sollte, ein Rechnungslegungs- und Zahlungsanspruch des Klägers nicht bestehe.

Ein Anspruch aus § 687 Abs 2 BGB steht dem Kläger allerdings nicht zu, da der Beklagte die Einziehung der Mieten nicht als fremdes Geschäft behandelt hat, sondern der Auffassung gewesen ist, die Mieten ständen ihm als Zwangsverwalter des Grundstücks zu. Er könnte aber fahrlässig das mit ihm bestehende Schuldverhältnis verletzt haben, so daß dem Kläger ein Anspruch auf Zahlung der eingezogenen Mietbeträge in Form eines Schadensersatzanspruches wegen Vertragsverletzung zustände. Die Mieter könnten auch an den Beklagten als Nichtberechtigten Leistungen bewirkt haben, die ihnen gegenüber wirksam geworden sind, weil der Kläger sie genehmigt hat. Der Beklagte wäre alsdann nach §§ 185, 816 Abs 2 BGB zur Herausgabe verpflichtet. Sowohl Schadensersatzansprüche als Ansprüche auf Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung können sich aber als Ansprüche auf Herausgabe eines Inbegriffs darstellen, wenn sie, wie im vorliegenden Fall, sich auf eine Mehrheit von unter einheitlicher Bezeichnung zusammengefaßten Forderungen beziehen und diese Mehrheit als Gesamtheit eine wirtschaftliche Bedeutung hat. So können insbesondere gezogene Nutzungen einen Inbegriff bilden (RGZ 137, 206, 212). Aus der Verpflichtung zur Herausgabe eines Inbegriffs erwächst nach §§ 259, 260 zwar nicht eine Verpflichtung zur Rechnungslegung, wohl aber eine Auskunftspflicht. Das Verlangen nach Auskunft ist aber in dem Begehre auf Rechnungslegung enthalten.

V.

Dem Berufungsgericht, an das die Sache zurückzu-
verweisen ist, wird auch die Entscheidung über die Ko-
sten der Revision übertragen.

Dr. Großmann Dr. Gelhaar Artl Dr. Mezger Dr. Messner