

2341 052

Verkündet am
9. April 1953
Malessa, ap. Justizassistent
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 Bäckermeisters Kurt T [REDACTED] in B [REDACTED],
N [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

gegen

die Kauffrau Emma R [REDACTED] geb. W [REDACTED],
Inhaberin einer Bäckerei in B [REDACTED], N [REDACTED]
[REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. April 1953 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Delbrück, Dr. Kleinewefers,
Hanebeck, Dr. Bode, Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Ur-
teil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom
17. November 1951 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen
dem Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin erhielt am 12. Mai 1945 vom zuständigen Wohnungsamt in B [REDACTED] die schriftliche Erlaubnis, zur Wiedereröffnung ihrer ausgebrannten Bäckerei die Wohn- und Bäckereiräume eines anderen Grundstückes bis auf Widerruf zu beziehen. Sie schloss darauf mit dem Eigentümer einen entsprechenden Pachtvertrag, bezog die Wohnräume, setzte die gewerblichen Räume in Stand und eröffnete die Bäckerei am 1. Juli 1945.

Früher war der Bäckermeister L [REDACTED] Mieter der Räume. Infolge seiner Einberufung zur Wehrmacht ruhte der Betrieb während des Krieges. L [REDACTED] kehrte auch nach dem Kriege nicht nach B [REDACTED] zurück und liess sein in der Bäckerei verbliebenes Inventar im Mai 1946 an die Klägerin verkaufen.

Am 3. September 1946 wurde die Klägerin auf ihren Antrag auf endgültige Zuweisung der Räume erneut nur zur einstweiligen Benutzung eingewiesen. Als ihr auf Grund eines Strafverfahrens die Genehmigung zur Fortführung der Bäckerei entzogen wurde, verpachtete sie die Räume im September 1947 an den Beklagten für einen Pachtzins von 400 RM monatlich. Auf Antrag beider Parteien wurde der Beklagte vom Wohnungsamt für die Dauer des Pachtvertrages in die Bäckerei eingewiesen. Nachdem die Klägerin im Strafverfahren freigesprochen worden war, kündigte sie vertragsgemäss diesen Vertrag zum 31. März 1949. Nunmehr erklärte das Wohnungsamt am 30. Mai 1949 die vorläufigen Einweisungen der Klägerin vom 12. Mai 1945 und 3. September 1946 sowie die des Beklagten vom 28. November 1947 für gegenstandslos und hob sie formell auf. Die hiergegen von der Klägerin eingelegten Rechtsmittel wurden zurückgewiesen. Darauf meldete der Hauseigentümer die Räume bei dem Wohnungsamt als frei an und schloss mit dem Beklagten am 5. Juli 1949 einen Mietvertrag ab. Seine Klage gegen die jetzige

- 3 -

Klägerin auf Herausgabe der umstrittenen Räume ist rechtskräftig abgewiesen worden (Urteil des Kammergerichts vom 11. Mai 1951 - 6 U 321/51 = 16 O 127/50 des Landgerichts in Berlin). Die Klägerin erhob darauf gegen den Beklagten die Räumungsklage, erzielte ein rechtskräftiges Urteil und liess am 2. Mai 1950 die Räumung im Wege der Zwangsvollstreckung durchführen.

Die Klägerin verlangt wegen der verspäteten Rückgabe der Räume den Pachtzins vom 1. April 1949 bis 30. April 1950 und darüberhinaus Schadensersatz im Gesamtbetrage von 10000 DM.

Der Beklagte verweigert die Zahlung mit der Begründung, sowohl der Vertrag zwischen dem Hauseigentümer und der Klägerin als auch derjenige zwischen der Klägerin und ihm sei mangels Genehmigung des Wohnungsamts nichtig. Falls jedoch die vorläufige Einweisung eine Genehmigung des Wohnungsamts enthalten habe, so sei sie rückwirkend durch Widerruf weggefallen. Im übrigen verstosse die Pachtzinsvereinbarung gegen die gesetzlichen Preisbestimmungen. Zum Schadensersatz sei er nicht verpflichtet, weil er im Vertrauen auf die Entscheidung der Hauptschiedsstelle über den Einspruch der Klägerin gegen die Aufhebung der einstweiligen Einweisungen und gestützt auf den neuen mit dem Hauseigentümer geschlossenen Vertrag sich zur Einbehaltung der Räume für berechtigt gehalten habe. Hilfsweise hat er mit seinem Anspruch auf Rückzahlung des bis zum 31. März 1949 geleisteten Pachtzinses und mit einem Ersatzanspruch für Aufwendungen in der Zeit vom September bis Dezember 1949 aufgerechnet.

Das Landgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung des Beklagten ist zurückgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der klage weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch gemäß § 597 BGB dem Grunde nach für gerechtfertigt, weil der zugrunde liegende Pachtvertrag rechtswirksam begründet worden sei und der Beklagte die Pachtsache nach Beendigung des Pachtvertrages nicht zurückgegeben habe.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind nicht begründet.

1) Die Revision sieht den Vertrag zwischen den Parteien, von dessen Gültigkeit der auf § 597 BGB gestützte Klageanspruch abhängig ist, schon deshalb als unwirksam an, weil auch der Vertrag zwischen der Klägerin und dem Hauseigentümer nichtig sei und diese Nichtigkeit gemäss § 139 und § 556 Abs 3 BGB auch zur Nichtigkeit des zweiten Pachtvertrages führen müsse.

Diese Ausführungen sind rechtsirrig. Der § 139 BGB kommt nur dann zur Anwendung, wenn ein Teil eines einheitlichen Rechtsgeschäftes nichtig ist und die Auswirkung dieser Teilnichtigkeit auf den rechtlichen Bestand des ganzen Rechtsgeschäfts in Frage steht. Der Hauptvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Klägerin und der zwischen der Klägerin und dem Beklagten geschlossene Unterpachtvertrag bilden aber kein einheitliches Rechtsgeschäft, sondern zwei selbständige Verträge, die unabhängig nebeneinander stehen und zudem zwischen verschiedenen Personen zustande gekommen sind. Eine etwaige Nichtigkeit des ersten Vertrages würde mithin die Wirkung des später zwischen der Klägerin und dem Beklagten geschlossenen Unterpachtvertrages nicht beeinträchtigt haben. Für die Wirkung eines solchen rein schuldrechtlichen Pachtverhältnisses ist es, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, bei beiderseitiger Erfüllung unerheblich, ob ein Nichtberechtigter

als Verpächter aufgetreten ist. Selbst wenn der Verpächter die sich aus einem solchen Vertrag ergebenden Verpflichtungen nicht erfüllen könnte, wäre der Vertrag nicht nichtig, sondern er könnte dann höchstens Schadensersatzfolgen zeitigen. Auch kann die Möglichkeit, dass der Hauseigentümer auf Grund des ihm in § 556 Abs 3 BGB eingeräumten Rechts nach Ablauf des Hauptpachtverhältnisses die Herausgabe des Pachtgegenstandes von dem Unterpächter verlangen kann, den Bestand des Unterpachtvertrages jedenfalls solange nicht beeinflussen, als der Hauptpachtvertrag noch besteht.

2) Die Wirksamkeit des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages könnte mithin nur dann in Zweifel gezogen werden, wenn er selbst mit den Wohnungs- und Raumwirtschaftsbestimmungen in Widerspruch gestanden hätte oder aus anderen Gründen unwirksam wäre. Das Berufungsgericht hat insofern ausgeführt, der zwischen den Parteien geschlossene Unterpachtvertrag habe zu seiner Wirksamkeit keiner wohnungsamtlichen Genehmigung bedurft. Die Vorschriften des Wohnungsgesetzes vom 3. März 1946 hätten keine Anwendung finden können, weil sie sich nur auf Wohnraum, nicht aber auf Mischräume mit gewerblichem Übergewicht bezogen hätten. Ausserdem hätten die Nichtigkeitsvorschriften des Art VIII 2 e S 2 des Wohnungsgesetzes auch deshalb ausser Betracht bleiben müssen, weil die betreffenden Räume nicht im Sinne des Art VII dieses Gesetzes erfasst gewesen seien. Die B. Vollzugsverordnung vom 3. September 1948, die gemäss § 5 a auch mit Geschäftsräumen verbundene Wohnräume der Bewirtschaftung unterworfen habe, sei ohne Wirkung auf den Pachtvertrag gewesen, weil sie bei seinem Abschluss noch nicht bestanden habe. Auch nach der Vorschrift des § 8 d der Magistratsverordnung vom 18. Juni 1945, die an sich auch auf gewerbliche Räume Anwendung finde, sei eine wohnungsamtliche Genehmigung nicht erforderlich gewesen, weil der Vertrag als Unterpachtvertrag anzusehen und als solcher von

dieser Bestimmung nicht betroffen worden sei. Überdies sei der Vertrag durch die nachfolgende für die Dauer des Pachtverhältnisses erteilte Einweisung wohnungsamtlich genehmigt worden. Diese Genehmigung sei auch durch die spätere Aufhebung der vorläufigen Einweisung nicht rückwirkend hinfällig geworden.

3) Den Ausführungen des Berufungsgerichts, dass das Wohnungsgesetz vom 31. März 1946 sich nur auf Wohnungen und nicht auf Mischräume bezieht; und dass die Vollzugsverordnung vom 3. September 1948 deshalb nicht zur Anwendung kommen kann, weil der Pachtvertrag vom September 1947 bereits vorher geschlossen war, ist zuzustimmen. Nach diesen Bestimmungen bedurfte daher der Vertrag keiner Genehmigung des Wohnungsamtes.

4) Auch im Hinblick auf die Verordnung des Magistrats von B. vom 18. Juni 1945 (Verordnungsblatt von B. 1945, S. 34), die in § 1 auch gewerbliche Räume der Bewirtschaftung unterworfen hat, bestehen gegen die Rechtswirksamkeit des Unterpachtvertrages keine Bedenken. Hierbei kann dahingestellt bleiben, ob die Revision gemäss § 549 ZPO überhaupt auf eine Verletzung dieser nur im Bezirk des Kammergerichts geltenden Vorschrift gestützt werden kann, und, falls dies zu bejahen wäre, ob die Ansicht des Berufungsgerichts zutreffend ist, dass die Verordnung auf Unterpachtverträge nicht anzuwenden ist. Im ersten Falle würden die Ausführungen des Berufungsgerichts der Revision überhaupt nicht zugänglich sein; im anderen Falle würde die angefochtene Entscheidung jedenfalls durch die Hilfs-erwägung getragen, dass die in § 2 der Verordnung vorgeschriebene Genehmigung des Wohnungsamtes erteilt worden sei.

Mit Recht hat das Berufungsgericht nämlich in der Einweisung des Beklagten in die verpachteten Räume, die ausdrücklich für die Dauer des Pachtvertrages erfolgt ist, eine Genehmigung erblickt. Es ist nicht möglich, bei einer derartigen Formulierung der Einweisung die Genehmigung des Pachtvertrages auszuschliessen, der Anlass und Maß für die Dauer der Einweisung gegeben hat.

5) Diese Genehmigung ist auch durch die späteren Maßnahmen des Wohnungsamtes nicht rückwirkend fortgefallen. Da die Einweisung nur einstweilen erteilt war, konnte sie allerdings zurückgenommen werden. Diesem Widerruf kann aber keine rückwirkende Kraft beigelegt werden. Nach der in der Verwaltungsrechtsprechung und Rechtslehre herrschenden Meinung wirkt die Aufhebung von Verwaltungsakten in der Regel nur für die Zukunft; eine Ausnahme ist nur dann zu machen, wenn der Verwaltungsakt erschlichen ist oder die Rückwirkung aus anderen Gründen notwendig und sinnvoll ist (Verwaltungsrechtsprechung Bd 3 Seite 305; Jellinek: Verwaltungswissenschaft 3. Aufl 1948 Seite 287, Forsthoff: Lehrbuch des Verwaltungsrechts Seite 207, Nehringer: Verwaltungsrecht 2. Aufl Seite 219 Anm 76). Da ein verwerfliches Handeln der Klägerin nicht ersichtlich ist, besteht kein hinreichender Anlass, dem Widerruf der Einweisung rückwirkende Kraft beizulegen und damit die Genehmigung des Pachtvertrages rückwirkend zu beseitigen. Auch die in der Revisionsbegründung angeführte Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Braunschweig vom 8. November 1951 (NJW 1952, 240) spricht nicht aus, dass die Aufhebung einer Zuweisungsverfügung des Wohnungsamtes diese rückwirkend aufhebt, sondern nur, dass der Eingewiesene dadurch sein öffentliches Wohnrecht und damit jede Wohnberechtigung verliert, wenn er kein privates Wohnrecht hat. Im vorliegenden Falle

hatte der Beklagte jedoch durch die erteilte Genehmigung ein privates Wohnrecht erworben.

6) Es bleibt hiernach nur noch die Frage offen, ob der auf § 597 BGB beruhende Klageanspruch nachträglich durch den zwischen dem Hauseigentümer und dem Beklagten geschlossenen Vertrag beeinträchtigt worden ist. Auch das ist zu verneinen. Der Anspruch aus § 597 BGB setzt zwar voraus, dass der Verpächter nach Beendigung des Pachtvertrages noch in der Lage ist, über den Pachtgegenstand zu verfügen. Dies wäre zu verneinen, wenn der Hauptpachtvertrag abgelaufen wäre und der Grundstückseigentümer, der nach Beendigung des Hauptpachtvertrages gemäss § 556 Abs 3 BGB die Herausgabe des Pachtgegenstandes verlangen könnte, statt dessen mit dem Unterpächter ein neues Pachtverhältnis geschlossen hätte. In dem Rechtsstreit zwischen dem Hauseigentümer und der jetzigen Klägerin ist aber bereits die unter der Behauptung, dass zwischen den dortigen Parteien kein rechtswirksames Pachtverhältnis bestehe, erhobene Räumungsklage durch Urteil des Kammergerichts vom 11. Mai 1951 rechtskräftig abgewiesen worden. Den Ausführungen dieses Urteils ist zuzustimmen. Die Wohnungsgesetzgebung bot im Mai 1945 keine Möglichkeit, sogenannte Mischräume, bei denen die Wohnräume an wirtschaftlicher Bedeutung zurücktraten, zu erfassen und bestimmten Personen zur Benutzung zuzuweisen (Hans: Das Wohnungsgesetz, Seite 23 und 75). Die Einweisung der Klägerin vom 12. Mai 1945 entbehrte daher jeder gesetzlichen Grundlage. Sie hinderte den Hauseigentümer auch nicht, mit der Klägerin einen Pachtvertrag zu schliessen. Eine gesetzliche Bestimmung, die ein solches Verbot ausgesprochen hätte, wie es in Art VIII 2 e des späteren Wohnungsgesetzes enthalten ist, stand der Wirksamkeit des Pachtvertrages mithin nicht im Wege. Unter diesen Umständen kann auch die im Jahre 1945 noch bestehende Unklarheit über das Schicksal des vorher von dem

Hauseigentümer mit dem Bäckermeister I. [REDACTED] abgeschlossenen Vertrages die Rechtswirksamkeit des zwischen dem Hauseigentümer und der Klägerin geschlossenen Vertrages nicht beeinträchtigen.

7) Der Beklagte kann sich zur Erhärtung seiner Auffassung, dass der Vertrag nichtig sei, auch nicht auf den Inhalt der Entscheidungen der Schiedsstelle und Hauptschiedsstelle für Wohn- und Geschäftsräume im Verwaltungsbezirk S. [REDACTED] vom 27. Januar und 20. April 1950 berufen, durch welche die Beschwerde der Klägerin gegen die Aufhebung ihrer Einweisungen in die Pachträume vom 14. Mai 1945 und 3. September 1946 zurückgewiesen worden ist. Dort hat die Hauptschiedsstelle allerdings ausgeführt, die Klägerin habe mit dem Hauseigentümer ohne ausdrückliche Genehmigung des Wohnungsamts keinen gültigen Pachtvertrag schliessen können. Die Hauptschiedsstelle hat diese Auffassung damit begründet, die der Klägerin erteilte vorläufige Einweisung könne als öffentlich-rechtlicher Verwaltungsakt nur Rechtswirkungen auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts hervorrufen, nicht aber solche bürgerlich-rechtlicher Art. Mit der Besitzergreifung auf Grund einer vorläufigen Einweisung entstehe zwischen dem Eingewiesenen und dem Wohnungsinhaber, nicht dem Hauseigentümer, ein unterpachtähnliches Verhältnis. Dem vorläufig Eingewiesenen erwachse auch kein Anspruch auf dauerndes Verbleiben in den ihm zugewiesenen Räumen. Ebenso erlange der Eingewiesene keinen Anspruch auf die Sache durch einen ohne ausdrückliche Genehmigung des Wohnungsamts geschlossenen Vertrag. Eine vorläufige Einweisung könne jederzeit widerrufen und im Gegensatz zu einer endgültigen Zuweisung nicht zur Quelle privatrechtlicher Rechtsbeziehungen in Gestalt eines freiwilligen oder erzwungenen Mietverhältnisses werden.

Wenn der Beklagte hierzu die Ansicht vertritt, das Gericht werde durch diese Rechtsauffassung der Hauptschiedsstelle gebunden, so befindet er sich im Irrtum. Die Gerichte müssen zwar Verwaltungsakte im allgemeinen anerkennen, jedoch nur die Verwaltungsentscheidungen selbst; an die zugrunde liegenden rechtlichen Erwägungen sind sie aber nicht gebunden (Jellinek: Verwaltungsrecht 3. Aufl 1948 Seite 18, Kleinrahm: Handbuch des gesamten Miet- und Raumrechts G 55: Justiz und Verwaltung im Wohnrecht). Die Hauptschiedsstelle hat die Rechtslage lediglich vom Standpunkt der öffentlich-rechtlichen Bewirtschaftung der Räume betrachtet, aber unberücksichtigt gelassen, dass die Klägerin die Räume auf Grund eines gültigen Vertrages mit dem Hauseigentümer inne hatte. Da es sich um Mischräume handelte, die zur Zeit des Vertragsschlusses keiner Bewirtschaftung unterlagen, gab dieser Mietvertrag schon für sich allein der Klägerin das Recht, die Räume zu benutzen. Die vorläufigen Einweisungen vom 12. Mai 1945 und 3. September 1946 waren privatrechtlich ohne Bedeutung. Es war auch rechtlich unerheblich, dass die Klägerin in falscher Beurteilung der Rechtslage diese Einweisungen erbeten hatte. Sie blieb also trotz des im Jahre 1949 zwischen dem Hauseigentümer und dem jetzigen Beklagten geschlossenen Pachtvertrages berechtigt und in der Lage, über die Pachträume zu verfügen. Sie kann mithin die Rechte aus § 597 BGB geltend machen.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum erkennen lässt, war die Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Delbrück

Dr. Kleinewefers

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Kaul