

Gesetz: Rückerstattungsanordnung für Berlin Art 35

Rechtssatz: Ist ein zurückerstattetes Grundstück von einem Treuhänder vermietet oder verpachtet worden, so hat der Rückerstattungsberechtigte kein Ausnahmekündigungsrecht.

Aktenzeichen: VI ZR 222/52

Beschluss des BGH vom 7. Juli 1953 Kammergericht

B e s c h l u s s

In Sachen

1. der Frau Lilly G [REDACTED] geb. R [REDACTED] in C [REDACTED] / England,
2. der Frau Vally J [REDACTED] geb. R [REDACTED] in D [REDACTED] / USA,
vertreten durch den Kaufmann Konstantin B [REDACTED]
in B [REDACTED] B [REDACTED] platz [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger, Berufungs- und Revisions-
klägerinnen,

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

g e g e n

1. den Kaufmann Walter C [REDACTED],
2. die Kauffrau Helga C [REDACTED] geb. R [REDACTED],
beide in B [REDACTED], U [REDACTED] strasse [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Berufungs- und Revisions-
beklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der
Sitzung vom 7. Juli 1953 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Hanebeck, Dr.
Haus und Dr. Kaul

beschlossen:

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklag-
ten auferlegt.

- 2 -

G r ü n d e :

1. Die Kläger mieteten durch Vertrag vom 3. Dezember 1949 von dem Treuhänder der britischen Militärregierung für zwangsübertragene Vermögen in einem früher den Beklagten gehörigen Hause in B [REDACTED] vom 1. Dezember 1949 ab auf unbestimmte Zeit mit dreimonatiger Kündigungsfrist mehrere Geschäftsräume zum monatlichen Mietzins von 514,90 DM. Diese Räume wurden für die Zeit vom 15. August 1950 bis 31. Juli 1951 mit Zustimmung des Treuhänders untervermietet.

Mit Schreiben vom 7. Februar 1951 kündigte der Treuhänder den Mietvertrag mit den Klägern, weil sie durch Vereinbarung eines übermässig hohen Untermietzinses die unter anderen Voraussetzungen erteilte Zustimmung zur Untervermietung missbraucht hätten. Die Kläger erhoben darauf gegen den Treuhänder die vorliegende Klage auf Feststellung, dass das Mietverhältnis trotz der Kündigung fortbestehe. Im Rechtsstreit berief sich der Treuhänder, der Klageabweisung beantragte, auch auf Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung und Anfechtung wegen arglistiger Täuschung. Innerhalb einer ihm in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht gemäss § 272 a ZPO bewilligten Erklärungsfrist stellte er im Wege der Widerklage den Antrag, die Kläger zur Herausgabe der Mieträume zu verurteilen.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt und den Widerklageantrag, weil nicht in der letzten mündlichen Verhandlung gestellt, nicht berücksichtigt.

Nachdem das Hausgrundstück im Wiedergutmachungsverfahren mit Wirkung vom 1. August 1951 den früheren Eigentümern zurückerstattet war, sind diese an Stelle des Treu-



händers als Beklagte in den Rechtsstreit eingetreten, haben Berufung eingelegt und den Widerklageantrag wieder aufgenommen. Sie haben nunmehr auch ein Kündigungsrecht nach Art 35 der Rückerstattungsanordnung für B [REDACTED] geltend gemacht. Das Kammergericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Widerklage abgewiesen. Die Beklagten haben Revision eingelegt. Nach Revisionseinlegung haben beide Parteien die Hauptsache für erledigt erklärt und nur noch wegen der Kosten widersprechende Anträge gestellt. Sie sind mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden (§ 128 Abs 2 ZPO).

2. Da zur Zeit der Revisionseinlegung die Hauptsache noch streitig war und der nach § 8 ZPO zu berechnende Wert des Beschwerdegegenstandes damals 6.000 DM überstieg, ist die Revision gemäss §§ 4, 546 ZPO zulässig. Die später eingetretene Beschränkung des Streitwertes auf die Höhe der entstandenen Kosten würde die Zulässigkeit der Revision nur dann beeinflussen, wenn die Beschränkung auf willkürlichen Massnahmen des Revisionsklägers beruhte (RGZ 168, 355). Dies trifft jedoch bei der Erledigung der Hauptsache nicht zu.

Über die Kosten des Rechtsstreites war daher gemäss § 91 a ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden.

3. Das Berufungsgericht hat sich die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils zu eigen gemacht, nach denen der Treuhänder den Mietvertrag wegen des Mieterschutzes nicht habe kündigen können und die Voraussetzungen für eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder einen Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung nicht gege-

ben seien. Diese Ausführungen sind rechtlich nicht zu beanstanden und werden auch von der Revision nicht angegriffen.

4. Das Berufungsgericht hält jedoch auch die von den Beklagten selbst während des Berufungsverfahrens auf Grund des Art 35 der Rückerstattungsanordnung für B. ausgesprochene Kündigung für unwirksam. Es ist der Ansicht, die den Mieterschutz in gewissem Umfang beschränkenden Bestimmungen dieses Artikels seien Ausnahmevorschriften, die nicht ausdehnend ausgelegt werden könnten. Die Bestimmung des Abs 1 erfasse nur Miet- und Pachtverträge, die von dem Rückerstattungspflichtigen oder einem Rechtsvorgänger von ihm und einem Dritten geschlossen worden seien. Zu diesen Personen zähle aber der zur Verwaltung des Vermögens des Rückerstattungspflichtigen nach dem Kontrollratsgesetz Nr 52 bestellte Treuhänder nicht. Er sei auch nicht Vertreter des Rückerstattungspflichtigen. Seine Rechtshandlungen würden vielmehr dem wahren Berechtigten zugerechnet, der an sie gebunden sei. Die Treuhänderverträge fielen auch nicht unter Abs 3 des Art 35, nach welchem Miet- und Pachtverträge, die mit Genehmigung der Militärregierung abgeschlossen worden sind, nur mit deren Zustimmung gekündigt werden können. Diese Vorschrift enthalte einen zu Lasten des Rückerstattungsberechtigten gehenden Vorbehalt der Militärregierung, soweit ihre eigenen Interessen berührt würden. Auf Verträge des Treuhänders nach dem Gesetz Nr 52 beziehe sich diese Vorschrift nicht.

Im übrigen lägen auch die Voraussetzungen nicht vor, an die Satz 4 des Abs 2 des Art 35 den Wegfall des Mieterschutzes für Geschäftsräume knüpfe. Ebenso wie bei den Sätzen 2 und 3 des Abs 2 sei grundsätzlich auch bei der Kündigung von Geschäftsräumen ein Eigenbedarf Voraus-

setzung für die Ausschliessung des Mieterschutzes. Nach dem Gesetz genüge hier zwar ein begründetes Interesse für den bevorzugten Rückgabeanspruch. Der Sinn dieser Bestimmung sei aber der, den Berechtigten in die Lage zu versetzen, unter erträglichen Bedingungen die Geschäftsräume wieder für seine eigene geschäftliche Daseinsgrundlage zu benutzen. Da die Beklagten die umstrittenen Geschäftsräume aber gar nicht selbst benutzen wollten, sondern nach ihrer Behauptung die Herausgabe nur erstrebten, um den Wiederaufbau des Ruinenteils des Gebäudes besser durchführen zu können, könnten sie nur mittels der Mietaufhebungsklage nach dem Mieterschutzgesetz vorgehen.

5. Diese Ausführungen werden von der Revision ohne Erfolg angegriffen.

a) Wenn es sich bei der Rückerstattungsanordnung für B. auch um Recht handelt, dessen Geltungsbereich sich formell nicht über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus erstreckt, so ist die Nachprüfung des Art 35 durch das Revisionsgericht dennoch zulässig, weil die Rückerstattungsanordnung für B. mit dem Rückerstattungsgesetz für die britische Zone, der Art 35 sogar wörtlich mit dessen Art 34, übereinstimmt. Da diese Übereinstimmung bewusst und gewollt herbeigeführt ist, bestehen, wie der Bundesgerichtshof im Anschluss an die Rechtsprechung des Reichsgerichts bereits wiederholt ausgesprochen hat, gegen die Revisionsfähigkeit derartiger Vorschriften keine Bedenken (BGHZ 4, 220; 6, 50).

b) Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht auch die Zuständigkeit des ordentlichen Gerichtes für die auf Art 35 des Rückerstattungsgesetzes für B. gestützte Widerklage angenommen (Bettermann, Mieterschutzgesetz:

"Rückerstattungsverfahren" Anm 132, Godin, Rückerstattungsgesetze Anm 13 zu Art 42 des Rückerstattungsgesetzes für die amerikanische Zone). Diese Zuständigkeit ist daraus zu folgern, dass der Art 35 dem Berechtigten keinen Rückerstattungsanspruch im eigentlichen Sinne gewährt, sondern nur ein Gestaltungsrecht, das im bürgerlichen Recht seine Grundlage hat. Zudem entsteht dieses Recht erst dann, wenn das Rückerstattungsverfahren abgeschlossen ist.

c) Aus der Fassung des Art 35 ist zu entnehmen, dass der Berechtigte nach Wiedererlangung des zurückerstatteten Grundstückes grundsätzlich in die bestehenden Miet- oder Pachtverhältnisse eintritt und sie deshalb im allgemeinen nur nach den gesetzlichen Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes auflösen kann. Nur in den ersten drei Monaten nach rechtskräftiger Feststellung oder Anerkennung der Rückerstattung hat der Berechtigte nach Art 35 Abs 1 ein Sonderkündigungsrecht. Gegenüber diesem Kündigungsrecht gibt es nach Abs 2 unter gewissen Voraussetzungen keinen Mieterschutz, nämlich dann, wenn der Rückerstattungspflichtige oder seine Rechtsvorgänger in Bezug auf die ungerechtfertigte Entziehung bösgläubig waren, ferner wenn eine vermietete Wohnung zur Deckung des Eigenbedarfs des Berechtigten oder seiner nahen Angehörigen benötigt wird oder wenn der Berechtigte an der alsbaldigen Rückgabe von Geschäftsräumen ein begründetes Interesse hat.

Dieses Ausnahmekündigungsrecht gewährt das Gesetz dem Rückerstattungsberechtigten aber nur dann, wenn der Rückerstattungsverpflichtete oder ein früherer Besitzer der Vermieter oder Verpächter war. Das Berufungsgericht hat sich deshalb mit Recht auf den Standpunkt gestellt, dass Art 35 des Rückerstattungsgesetzes nicht anwendbar ist, wenn der von der Militärregierung eingesetzte Treuhänder die Vermietung oder Verpachtung vorgenommen hat.

Dieser ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, weder Vertreter des Rückerstattungsberechtigten noch des Verpflichteten, sondern er handelt kraft seines Amtes mit bindender Wirkung für denjenigen, der das Grundstück nach der im Rückerstattungsverfahren zu treffenden Entscheidung endgültig erhält.

d) Der Ansicht der Revision, dass alle von dem Treuhänder abgeschlossenen Verträge mit Zustimmung der Militärregierung ohne Rücksicht auf die Mieterschutzbestimmungen gekündigt werden könnten, kann nicht zugestimmt werden. Art 35 Absatz 3 bestimmt lediglich, dass Miet- und Pachtverträge, die auf Grund oder mit Genehmigung der Militärregierung abgeschlossen worden sind, nur mit deren Zustimmung gekündigt werden können. Nach dem Zusammenhang, in welchem diese Bestimmung steht, kann sie aber nur so ausgelegt werden, dass sie zu den Voraussetzungen für das Ausnahmekündigungsrecht des Absatzes 1 eine weitere Bedingung, nämlich die Zustimmung der Militärregierung hinzufügt, falls der Vertrag auf Grund oder mit Genehmigung der Militärregierung abgeschlossen worden ist.

Der Zustimmung der Militärregierung bedürfen Miet- und Pachtverträge aber nur im Rahmen des Gesetzes Nr 52 Art II 3. Aus Art I Abs 2 des Gesetzes Nr 52 ergibt sich nämlich, dass zurückzuerstattendes Vermögen unter dieses Gesetz fällt. Wenn ein Rückerstattungspflichtiger mithin unter der Herrschaft des Gesetzes Nr 52 einen Miet- oder Pachtvertrag über zurückzuerstattende Grundstücke abschliessen wollte, so bedurfte er hierzu der Genehmigung der Militärregierung. Ein solcher Vertragsschluss war stets so lange möglich, als kein Treuhänder für das betreffende Vermögen bestellt war. Für solche Fälle ist in Absatz 3 des Art 35 vorgeschrieben, dass die Ausübung des Ausnahmekündigungsrechts von der Zustimmung der Militärregierung abhängig ist.

Es kann dahingestellt bleiben, ob hierunter auch Mietverträge fallen, die von einem Treuhänder geschlossen worden sind. Jedenfalls rechtfertigt der Umstand, dass Treuhänder für zurückzuerstattendes Vermögen beim Abschluss von Mietverträgen im Rahmen der ihnen erteilten Anweisungen mit Genehmigung der Militärregierung handeln, nicht den Schluss, dass die von einem Treuhänder abgeschlossenen Mietverträge auch dem Ausnahmekündigungsrecht der Absätze 1 und 2 des Art 35 unterliegen (aa Bettermann: Mieterschutzgesetz, Rückerstattung Anm 29 a).

Noch weniger besteht Grund zu der Annahme, dass alle von der Militärregierung genehmigten Mietverträge, wie die Revision meint, stets ohne Rücksicht auf die Mieterschutzbestimmungen gekündigt werden könnten, wenn nur die Militärregierung zustimmt. Eine solche Auslegung findet im Gesetz keine Stütze.

6. Da mithin den Beklagten das Ausnahmekündigungsrecht nach Art 35 des Rückerstattungsgesetzes für B [REDACTED] überhaupt nicht zustand, erübrigt sich eine Erörterung der Frage, ob die besonderen Voraussetzungen für den Ausschluss des Mieterschutzes nach Abs 2 gegeben waren. Die Beklagten

wären daher ohne die Erledigung der Hauptsache nach dem bisherigen Sachvortrag im Rechtsstreit unterlegen. Es entspricht also der Billigkeit, dass ihnen gemäss § 91 a ZPO die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden.

Dr. Kleinewefers	Dr. Gelhaar	Hanebeck
Dr. Hauß		Dr. Kaul