

Verkündet am 9. Februar 1955
Malessa, Justizsekretär als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2336 000

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Eugen W [REDACTED] in M [REDACTED], R [REDACTED] stras-
se [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Re-
visionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde M [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den
Oberbürgermeister,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

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

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 5. Februar 1955 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Dr. Meyer,
Dr. Bode und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das den Parteien
am 16. und 17. Juni 1953 an Stelle der Verkündung
zugestellte Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts München wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Kläger aufer-
legt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte verpachtete dem Kläger und seiner Ehefrau am 7. Juli 1939 eine an der R [REDACTED] straße in M [REDACTED] gelegene Grundstücksfläche. Auf ihr betrieb der Kläger in einem Kiosk, den er dort errichtet hatte, ein Schreibwarengeschäft. Im Kriege wurde der Kiosk durch Fliegerbomben schwer beschädigt.

Am 30. Oktober 1945 kündigte die Beklagte unter Hinweis auf die politische Belastung des Klägers den Pachtvertrag. Ihrer Aufforderung, das Grundstück zu räumen, kam der Kläger nicht nach. Mit Schreiben vom 30. September 1946 wiederholte die Beklagte ihre Kündigung, wobei sie zur Begründung wiederum auf die politische Belastung des Klägers hinwies.

Der Kläger war Mitglied der NSDAP und kam Ende 1946 in Internierungshaft, aus der er erst Ende 1948 entlassen wurde. Am 1. Januar 1947 wurde über sein Vermögen die Kontrolle angeordnet und ein Treuhänder bestellt. Dieser verpachtete am 1. April 1947 den Kiosk bis Ende 1948 an den Kaufmann Robert I [REDACTED]. I [REDACTED] verpflichtete sich, den Kiosk instandzusetzen; die Kosten sollten ihm nach Beendigung des Pachtverhältnisses ersetzt werden.

Das Grundstück, auf dem der Kiosk stand und das früher an den Kläger verpachtet war, wurde von der Beklagten durch Vertrag vom 11. September 1947 an Iblacker verpachtet. Als dessen Pachtvertrag über den Kiosk am 1. Januar 1949 abgelaufen war, weigerte er sich, den Kiosk an den Kläger herauszugeben. Der Kläger erwirkte gegen Iblacker ein Räumungsurteil, das am 22. November 1949 rechtskräftig wurde.

tig wurde. Er hat den Kiosk seit Mai 1950 wieder in Besitz.

Der Kläger hat die Beklagte und I. [REDACTED] dafür verantwortlich gemacht, daß er den Kiosk im Jahre 1949 nicht in Besitz nehmen konnte. Mit der Klage hat er von ihnen 12 000 DM Verdienstentgang als Schadensersatz verlangt. Zur Begründung hat er geltend gemacht, die Kündigungen seien unwirksam gewesen, weil sie ihm nicht zugegangen seien und gegen das Mieterschutzgesetz verstoßen hätten. Da sein Pachtvertrag fortbestanden habe, habe die Beklagte mit der Weiterverpachtung an I. [REDACTED] ihre Vertragspflichten verletzt. Die Beklagte habe auch planmässig und sittenwidrig mit I. [REDACTED] zusammengewirkt, um ihn, den Kläger, aus seinem Besitz zu verdrängen.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt.

Das Landgericht hat den Klageanspruch gegen Iblacker dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, die gegen die Beklagte erhobene Klage dagegen abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen gegen die Beklagte geltendgemachten Schadensersatzanspruch weiter, während die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I. Soweit § 826 BGB als rechtliche Stütze des Klageanspruchs in Betracht kommt, haben Landgericht und Oberlan-



desgericht übereinstimmend angenommen, es seien keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, daß die Beklagte planmässig und sittenwidrig mit I. [REDACTED] zusammengewirkt habe, um den Kläger zu schädigen. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden; sie werden auch von der Revision nicht angegriffen.

II. Ersatzansprüche wegen Vertragsverletzung könnten gegeben sein, wenn die Beklagte die Grundstücksfläche, auf welcher der Kiosk stand, schuldhaft vertragswidrig an Iblacker verpachtet hätte, obwohl der mit dem Kläger abgeschlossene Pachtvertrag fortbestand. Das Berufungsgericht hat Ansprüche des Klägers, die aus diesem rechtlichen Gesichtspunkt gegeben sein könnten, aus mehreren Gründen verneint.

1. Es hat in erster Linie angenommen, die Beklagte sei berechtigt gewesen, das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis zu kündigen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts beruhte die Kündigung auf einer Anordnung des Captain B. [REDACTED], eines Offiziers der Besatzungsmacht. Das Amt des Landeskommissars für Bayern hat, nachdem das Landgericht ihm die Akten nach Art 3 Abs 2 des AHKGes Nr 13 vorgelegt hatte, den Bescheid erteilt, daß Captain Baer im November 1945 in seiner Eigenschaft als Handels- und Industrieoffizier in München eine Anordnung erlassen habe, wonach die Stadtgemeinde München angewiesen worden sei, alle Mietverträge mit politisch belasteten Personen aufzuheben. Das Amt des Landeskommissars hat ferner erklärt, daß diese Anordnung gültig gewesen sei. Wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, ist dieser Bescheid der Besatzungsbehörde für die deutschen Gerichte bindend (Art 3 Abs 2 letzter Satz AHKGes Nr 13).

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, auch die Beklagte sei an den ihr erteilten Befehl gebunden und nicht berechtigt gewesen, ihn auf seine Gesetzmässigkeit nachzuprüfen. Die Beklagte sei daher verpflichtet gewesen, den Pachtvertrag des Klägers aufzuheben. Daß dies im Wege der Aufhebungsklage nach dem Mieterschutzgesetz habe geschehen müssen, könne entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht angenommen werden. Da die politische Belastung des Klägers kein Mietaufhebungsgrund im Sinne des Mieterschutzgesetzes gewesen sei, habe eine Mietaufhebungsklage gar nicht zum Erfolge führen können. Zudem habe zu der Zeit, als der Besatzungsbefehl ergangen sei und die Beklagte erstmals gekündigt habe, die Klage nicht erhoben werden können, weil die deutschen Gerichte damals noch nicht tätig gewesen seien. Ein Zuwarten bis zum Tätigwerden der deutschen Gerichte und auch die Erhebung einer aussichtslosen Klage sei der Weigerung, den Besatzungsbefehl durchzuführen, gleichgekommen. Die Beklagte habe auf Grund des Besatzungsbefehls den Standpunkt einnehmen müssen, daß das Mieterschutzgesetz für das Vertragsverhältnis der Parteien nicht mehr in Betracht komme. Daher sei sie berechtigt gewesen, den Pachtvertrag zu kündigen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Ausführungen des Berufungsgerichts einer rechtlichen Nachprüfung standhalten oder ob die Angriffe der Revision begründet sind, mit denen sie geltend macht, die Kündigung der Beklagten sei rechtsunwirksam gewesen; auch durch den Besatzungsbefehl sei das Mieterschutzgesetz nicht unanwendbar geworden. Es ist in dem zur Entscheidung stehenden Falle nicht erforderlich, auf diese Frage einzugehen, denn schon die anderen Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es ein Verschulden der Beklagten verneint, rechtfertigen die ergangene Entscheidung.

2. Das Berufungsgericht hat ein Verschulden verneint, weil die Beklagte die Kündigung des Pachtvertrages für rechtswirksam habe halten dürfen, ohne damit fahrlässig zu handeln. Es hat sich in dieser Frage die Darlegungen des Landgerichts zu eigen gemacht, das hierzu folgendes ausgeführt hat: In den Jahren 1946 und 1947 habe die Beklagte ohne Fahrlässigkeit der Auffassung sein können, daß sie auf Grund des Befehls der Besatzungsmacht berechtigt und verpflichtet sei, Pachtverträge, für die an sich der Mieterschutz galt, durch Kündigung aufzuheben und als gelöst zu betrachten. Bis zu der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 3. April 1951 - V Blw 60/50 - (NJW 1952, 67) sei auch von den Gerichten die Auffassung vertreten worden, daß ein Befehl der Besatzungsmacht ohne Rücksicht auf die deutschen Rechtsvorschriften zu befolgen gewesen sei und daß einem solchen Befehl nicht habe entgegengehalten werden können, seine Ausführung müsse im Rahmen der deutschen Rechtsvorschriften erfolgen. Die Beklagte habe daher den Pachtvertrag mit dem Kläger ohne Verschulden nach der Kündigung als beendet ansehen und daher auch ohne Verschulden die streitige Grundstücksfläche an Iblacker verpachten können.

Entgegen der Ansicht der Revision sind diese Ausführungen aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision meint, im Herbst 1947, als die Verpachtung an Iblacker erfolgt sei, habe eindeutig festgestanden, daß die Lösung des Pachtverhältnisses nur auf dem Wege über eine Räumungsklage möglich gewesen sei. Hierin kann ihr nicht gefolgt werden. Das Landgericht und ihm folgend das Berufungsgericht haben vielmehr mit Recht angenommen, daß auch noch im Herbst 1947 Unklarheit darüber bestand, welche Bedeutung ein Befehl der Militärregierung für die Wei-

tergeltung gesetzlicher Bestimmungen hatte. Daß das Berufungsgericht angesichts dieser unklaren Verhältnisse die Verpachtung an Iblacker nicht als fahrlässig angesehen hat, unterliegt keinen rechtlichen Bedenken.

III. Mit der Verneinung des Verschuldens entfällt die Berechtigung der gegen die Beklagte geltend gemachten Schadensersatzansprüche. Damit erweist sich die Abweisung der Klage als gerechtfertigt. Die Revision des Klägers war daher zurückzuweisen, ohne daß es eines Eingehens auf die übrigen Rügen der Revision bedurfte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Kleinewefers Dr. Gelhaar Dr.K.E.Meyer

Dr. Bode

Dr. Haus