

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

73
2352 004

Gesetz: MSchG § 2

Rechtssatz: Begeht der Mieter Handlungen, die auf eine Täuschung des Vermieters abzielen, und wird hierdurch das Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter gestört, so kann darin jedenfalls dann eine erhebliche Belästigung liegen, wenn diese Handlungen sich auf das Mietverhältnis beziehen.

Aktenzeichen: VI ZR 7/54

Urteil des BGH vom 14. Juli 1954

KG Berlin

VI ZR 7/54

Verkündet
am 14. Juli 1954
[redacted] Justizassistent
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

des Kaufmanns Ernst W [redacted] in B [redacted],
M [redacted]straße [redacted],

Beklagten, Berufungsbeklagten, Anschluß-
berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [redacted] und
[redacted] -

gegen

- 1) den Kaufmann Fritz W [redacted]
 - 2) die Frau Elisabeth W [redacted], geb. N [redacted],
 - 3) das Fräulein Hildegard N [redacted],
- sämtlich in B [redacted], A [redacted] S,

Kläger, Berufungskläger, Anschluß-
berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 5. Juli 1954 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Meiß sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Meyer, Hanebeck und Dr. Bode

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
30. November 1953 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Beklagten auf-
erlegt.

Von Rechts wegen

- 2 -

73

Tatbestand:

Die in Amerika lebende Frau Margarete J. [REDACTED] und ihr Sohn Ernst J. [REDACTED] waren Eigentümer eines Grundstücks in B. [REDACTED], R. [REDACTED]straße. Sie vermieteten das auf diesem Grundstück befindliche Lichtspieltheater mit Vertrag vom 27. Dezember 1945 durch den Grundstücksmakler Re. [REDACTED] bis zum 31. Dezember 1950 an den Beklagten. Dieser sollte nach § 3 Abs 2 des Mietvertrages nach dessen Ablauf das Vormietrecht haben. Das Grundstück stand als früheres jüdisches Eigentum unter Kontrolle der französischen Militärregierung. Mit Schreiben vom 30. Oktober 1947 bestätigte Re. [REDACTED] dem Beklagten, daß der Mietvertrag über das Residenztheater um fünf Jahre, also bis zum 31. Dezember 1955 verlängert werde. Eine bei den Gerichtsakten befindliche Abschrift dieses Schreibens enthält den handschriftlichen Zusatz: "Herrn W. [REDACTED] wird außerdem ein Vormietrecht von fünf Jahren nach Ablauf des Vertrages gewährt". Nachdem die Beschlagnahme am 30. Juni 1949 aufgehoben worden war, beabsichtigten Frau J. [REDACTED] und ihr Sohn den Verkauf des Grundstücks. Sie boten es zunächst dem Beklagten an. Nach Scheitern der Verhandlungen kündigten sie dem Beklagten den Mietvertrag zum 31. Dezember 1950 und verkauften das Grundstück an die Kläger. Diese wurden am 1. Februar 1951 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Sie kündigten das Mietverhältnis zum 20. Juni 1951.

Die Kläger haben geltend gemacht, der Mietvertrag und die zwischen Re. [REDACTED] und dem Beklagten vereinbarte Vertragsverlängerung bis 31. Dezember 1955 seien nichtig, weil die Genehmigung der französischen Militärregierung nicht erteilt worden sei. Wenn ein wirksamer Mietvertrag bestehen sollte, sei dessen Aufhebung gerechtfertigt, weil der Beklagte sich ihnen gegenüber erheblicher Belästigungen schul-



- 3 -

dich gemacht habe und weil sie selbst ein dringendes Interesse an der Erlangung der Mieträume hätten (§§ 2 und 4 MSchG). Der Beklagte habe etwa im Juni 1951 dem Makler Re. [REDACTED] zwei von ihm entworfene und auf den 15. Oktober 1950 zurückdatierte Erklärungen vorgelegt, in denen Re. [REDACTED] der Wahrheit zuwider habe bestätigen sollen, daß der Mietvertrag mit dem Beklagten schon im Oktober 1950 bis Ende 1960 verlängert worden sei. Der Beklagte habe unter Hingabe von Geschenken Re. [REDACTED] zu bestimmen versucht, daß er eine dieser Erklärungen unterschrieb. Ferner habe der Beklagte die Kläger grundlos bei den Steuer- und Devisenbehörden angezeigt und sich mit Schreiben vom 4. Juli 1951 an Frau J. [REDACTED] gewandt und sie gebeten, ihm die auf dem Grundstück eingetragenen Restkaufgeldhypotheken zu verkaufen. Er habe zum Ausdruck gebracht, daß er alle auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken und schließlich einmal das Grundstück erwerben wolle. Es könne ihnen nicht zugemutet werden, das Vertragsverhältnis mit dem Beklagten fortzusetzen.

Die Kläger haben von dem Beklagten unter Berufung auf § 985 BGB Herausgabe des Residenz-Lichtspieltheaters verlangt und hilfsweise beantragt, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über das Lichtspielhaus aufzuheben und den Beklagten zur Räumung und Herausgabe zu verurteilen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und mit der Widerklage die Feststellung begehrt, daß der Mietvertrag unkündbar bis zum 31. Dezember 1955 fortbestehe.

Nach Abweisung von Klage und Widerklage durch das Landgericht hat das Kammergericht auf die Berufung der Kläger den Beklagten entsprechend dem Hilfsantrag verurteilt, unter sofortiger Aufhebung des Mietverhältnisses die Räumlichkeiten des Residenz-Lichtspieltheaters zu räumen und an die

Kläger herauszugeben; die Anschlußberufung, mit welcher der Beklagte seine Widerklage weiter verfolgt hat, ist zurückgewiesen worden.

Auf die Revision des Beklagten hat der Bundesgerichtshof durch Urteil vom 27. Mai 1953. (VI ZR 249/52) das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

In der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht haben die Kläger als weiteren Grund zur Aufhebung des Mietverhältnisses vorgetragen, der Beklagte habe am 3. September 1952 eine neue Anzeige wegen Steuer- und Devisenvergehen gegen sie beim Landesfinanzamt erstattet.

Die erneute Verhandlung vor dem Berufungsgericht führte zu der gleichen Entscheidung wie im ersten vom Kammergericht erlassenen Urteil. Gegen das Urteil des Kammergerichts richtet sich die neue Revision des Beklagten, mit der er wiederum Abweisung der Klage und die mit seiner Widerklage begehrte Feststellung erstrebt. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I. Zu Unrecht zieht die Revision die Klageberechtigung der Kläger in Zweifel. Diese sind als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen worden und damit nach § 571 BGB an Stelle der früheren Eigentümer in die Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eingetreten, dessen Aufhebung sie mit der Klage begehren. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, könnte das Vorliegen eines Schwarz-

kaufs die Wirksamkeit der Grundbucheintragung nicht beeinträchtigen, denn nach § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart, wenn die Vertragspartner in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt haben beurkunden lassen.

Die Revision will die Wichtigkeit des Eigentumsübergangs aus einem Verstoß gegen das MilRegGes Nr 53 herleiten. Sie macht geltend, die Devisengenehmigung sei unter dem ausdrücklichen Vorbehalt erteilt worden, daß keine Nebenabreden über eine Zahlung in Devisen oder über andere gesetzwidrige Leistungen bestehen. Der Beklagte habe in der Berufungsinstanz unter Beweis gestellt, daß die Kläger das Grundstück von den Verkäufern nur gegen Entrichtung einer Barzahlung gekauft hätten, die im Kaufvertrage nicht mit beurkundet worden sei und die deshalb auch nicht Gegenstand der Devisengenehmigung habe sein können. Treffe das zu, so sei die Genehmigung automatisch gegenstandslos geworden, weil es an der Voraussetzung gefehlt habe, unter der die Genehmigung erteilt worden sei.

Dem vermag der erkennende Senat sich nicht anzuschließen. Ob der Genehmigungsbescheid den von der Revision behaupteten Vorbehalt enthalten hat, kann auf sich beruhen, da die Annahme der Revision, die Genehmigung sei beim Fehlen der Voraussetzungen des Vorbehalts automatisch gegenstandslos, nur zutreffen würde, wenn es sich bei dem Vorbehalt um eine Bedingung handeln würde, unter der die Genehmigung erteilt worden ist. Das ist aber nicht der Fall. Im Sinne des allgemeinen Verwaltungsrechts ist die Devisengenehmigung ein Verwaltungsakt, durch den das für eine Handlung bestehende Verbot aufgehoben und ausgesprochen wird, daß die Vornahme dieser Handlung zulässig ist (Flad-Berghold-Fabrizius, Das neue De-

visenrecht 2. Aufl zu § 4 des früheren Devisengesetzes). Ein Verwaltungsakt dieser Art kann zwar unter einer Bedingung erlassen werden. Eine solche Bedingung muß sich aber im Interesse der Rechtssicherheit mit genügender Deutlichkeit und Klarheit aus dem Verwaltungsakt ergeben. Hieran fehlt es, wenn der Verwaltungsakt einen Vorbehalt der behaupteten Art enthält. Ein solcher Vorbehalt bringt nicht eindeutig zum Ausdruck, daß das Wirksamwerden oder das Wirksambleiben des Verwaltungsakts von dem Vorliegen bestimmter Voraussetzungen abhängt. Er kann vielmehr auch bedeuten, daß die genehmigende Behörde sich für bestimmte Fälle den Widerruf der erteilten Genehmigung vorbehalte. Ein Vorbehalt in diesem Sinne ist bei einer Genehmigung als einem gestaltenden Verwaltungsakt umso mehr angebracht, als in der Verwaltungsrechtslehre die Meinung vertreten wird, daß ein gestaltender Verwaltungsakt grundsätzlich unwiderruflich ist (Klinger, Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Brit.Zone, MilRegVO Nr 165 § 23 Anm II 3 mit Hinweisen).

Ist die Genehmigung ohne Bedingung erteilt, so fragt es sich, ob ein etwaiges Erschleichen der Genehmigung, das in dem Vorbringen unrichtiger Angaben über den Kaufpreis liegen könnte, die Wirksamkeit der Genehmigung beeinträchtigt hat.

Das ist jedoch zu verneinen. Wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt, ist ein auf diese Weise erschlichener Verwaltungsakt nicht unwirksam; die Erschleichung kommt vielmehr nur als Grund für einen Widerruf in Betracht (Jellinek, Verwaltungsrecht 3. Aufl S 278, 284). Daß kein Widerruf ausgesprochen worden ist, hat das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt. Es ist daher auch mit Recht davon ausgegangen, daß die Genehmigung wirksam erteilt ist und kein Verstoß ge-

gen das Militärregierungsgesetz Nr 53 vorliegt.

II. Das Berufungsgericht hat der Mietaufhebungsklage nach § 2 MSchG stattgegeben, weil der Beklagte sich in zweifacher Hinsicht einer erheblichen Belästigung der Kläger schuldig gemacht habe.

Soweit das Berufungsgericht die Tatsache, daß der Beklagte die Eingabe vom 3. September 1952 an das Landesfinanzamt gerichtet hat, als Grund zur Aufhebung des Mietverhältnisses angesehen hat, kann dahingestellt bleiben, ob die hiergegen erhobenen Angriffe der Revision begründet sind, denn schon die zum zweiten Aufhebungsgrund gemachten Ausführungen des Berufungsgerichts rechtfertigen die von ihm getroffene Entscheidung.

III. 1. Es ist zwischen den Parteien außer Streit, daß der Beklagte den Zeugen Re [REDACTED] im Juni 1951 gebeten hat, zwei von ihm entworfene und mit dem Datum vom 15. Oktober 1950 versehene Briefe zu unterschreiben, von denen einer u.a. folgende Sätze enthält:

"Unter Berücksichtigung Ihrer großen Investitionen für das Residenz-Theater in den letzten Jahren bestätige ich Ihnen hierdurch endgültig das am 30. Oktober 1947 getroffene Abkommen, wonach Ihr Mietvertrag bis zum 31.12.1955 verlängert wird.

Ihrem Wunsche entsprechend, bin ich damit einverstanden, Ihnen das in diesem Abkommen eingeräumte Vormieterrecht auf die Dauer von 5 Jahren nach Ablauf der Verlängerung Ihres Mietvertrages in eine zusätzliche Vertragsverlängerung auf weitere 5 Jahre umzuwandeln, so daß Ihr Mietvertrag somit bis zum 31.12.1960 läuft.

Nur in Anbetracht Ihrer Bereitwilligkeit, sowohl das Grundstück der Frau J [REDACTED], als auch das Nachbargrundstück, auf dem Sie Ihr Bühnenhaus errichtet haben, zu erwerben, und um Ihnen gleichzeitig die Möglichkeit

zu geben, die Ausgaben für das Bühnenhaus zu amortisieren, willige ich der Umwandlung des Vormieterrechtes in eine Vertragsverlängerung ein. Ihr Mietvertrag endet somit am 31.12.1960."

Das Landgericht erblickt in diesem Verhalten des Beklagten eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 2 MSchG. Es hat hierzu folgendes ausgeführt:

Der Beklagte habe erhebliche Zweifel daran haben müssen, daß er den Mietvertrag von sich aus bis zum Jahre 1960 habe verlängern können. Dies sei lediglich aus dem Bleistiftvermerk zu entnehmen gewesen, der sich auf dem Schreiben Re[REDACTED]s vom 30. Oktober 1947 befunden habe. Der Beweiswert einer solchen Mitteilung habe jedoch nur sehr gering sein können, weil sie undatiert gewesen sei. Der Beklagte habe daher damit rechnen müssen, daß diese Bleistiftnotiz in einem etwaigen Rechtsstreit nicht anerkannt worden wäre. Er habe auch nicht annehmen können, daß das im § 3 Abs 2 des Mietvertrages erwähnte Vormieterrecht ihm das Recht zur beliebigen Verlängerung des Mietvertrages gegeben habe. Zudem habe der Beklagte auch gewußt, daß der Zeuge Re[REDACTED] zu derartigen Vertragsverlängerungen ohne die Genehmigung der Militärregierung, die langfristige Verträge nicht bestätigt habe, gar nicht berechtigt gewesen sei.

Das Berufungsgericht ist zu der Überzeugung gelangt, daß der Beklagte die Rechtslage überschaut habe. Wenn er auch kein Jurist sei, so stehe er doch als erfolgreicher Geschäftsmann so weit im Leben, daß er derartige Rechtsfolgen habe erkennen können. Gerade das Vorlegen der Entwürfe zeige, daß er sich selbst nicht als Mieter bis 1960 betrachtet habe.

Nach einer Anführung der Aussagen der Zeugen Ka[REDACTED] und Re[REDACTED] sieht das Berufungsgericht sich außerstande,

festzustellen, daß der Beklagte die Entwürfe gutgläubig vorgelegt habe, um eine in Wirklichkeit schon bestehende Rechtslage zu bekräftigen. Es gelangt vielmehr zu der Feststellung, daß der Beklagte hiermit einen groben Täuschungsversuch verübt habe, um den Anschein zu erwecken, daß der Vertrag am 15. Oktober 1950 bis 1960 verlängert worden sei.

2. Die Revision wendet sich in erster Linie mit Verfahrensrügen gegen die tatsächlichen Feststellungen, die das Berufungsgericht zu diesem Aufhebungsgrund getroffen hat. Diese Rügen sind jedoch nicht begründet.

a) Die Revision irrt, wenn sie meint, das Berufungsgericht habe die Aussage des Zeugen Ka[REDACTED] und das im Schriftsatz vom 9. November 1953 Seite 21 wiedergegebene Vorbringen des Beklagten übergangen und deshalb § 286 ZPO verletzt. Wie der Bundesgerichtshof schon mehrfach ausgesprochen hat, bedarf es für eine einwandfreie Würdigung der Sach- und Rechtslage durch das Berufungsgericht keines ausdrücklichen Eingehens auf jedes einzelne Vorbringen der Partei oder jede einzelne Zeugenaussage und einer ausdrücklichen Auseinandersetzung damit, wenn sich nur ergibt, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat (BGHZ 3, 162 [175]). Daß dies hier geschehen ist, ergibt sich aus den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils. Mit dem von der Revision erwähnten Vorbringen seines Schriftsatzes vom 9. November 1953 wollte der Beklagte seine Täuschungsabsicht ausräumen und dartun, daß er sich mit den Entwürfen nur eine schon bestehende Rechtslage habe bekräftigen lassen wollen. Das Berufungsgericht hat den Zeugen Ka[REDACTED], den der Beklagte in erster Linie für seine Behauptungen benannt hat, zu diesem Vorbringen vernommen und seine Aussage in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Ur-

teils ausdrücklich erwähnt, sie aber nicht für ausreichend gehalten, den Beklagten zu entlasten. Dabei hat es ersichtlich besonderes Gewicht auf die Aussage des Zeugen Re[REDACTED] gelegt, der bekundet hat, er habe schon wegen der Vertragsverlängerung bis zum Jahre 1955 Schwierigkeiten gehabt und sich nicht bis zum Jahre 1960 binden wollen. Daß das Berufungsgericht trotz der Aussage des Zeugen Ka[REDACTED] den Beweis für einen Täuschungsversuch des Beklagten als erbracht angesehen hat, lag im Rahmen der ihm obliegenden und im Revisionsrechtszug nicht nachprüfaren Beweiswürdigung.

b) Daß das Berufungsgericht, wie die Revision rügt, die Ehefrau des Zeugen Re[REDACTED] nicht vernommen hat, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Da Re[REDACTED] selbst, der für eine Verlängerung des Vertrages bis 1960 zuständig gewesen wäre, eine solche Vertragsverlängerung nicht hat bestätigen können, konnten die Vorgänge bei Übergabe und Rückgabe der Entwürfe keine entscheidende Bedeutung haben. Das Berufungsgericht hat ersichtlich die in dieser Hinsicht aufgestellten Behauptungen als wahr unterstellt. Das unterliegt keinen rechtlichen Bedenken.

c) Soweit die Revision Verletzung des § 440 Abs 2 ZPO rügt, übersieht sie, daß das Berufungsgericht dem Bleistiftvermerk auf dem Briefdurchschlag wegen des fehlenden Datums einen geringeren Beweiswert beigemessen hat. Diese Erwägung des Vorderrichters läßt keinen Rechtsirrtum erkennen.

d) Die Annahme des Berufungsgerichts, die Vertragsverlängerung habe der Genehmigung der Militärregierung bedurft, ist unzutreffend, da die Beschlagnahme des Grundstücks unstreitig schon am 30. Juni 1949 aufgehoben worden ist, während die Verlängerung des Vertrages nach der Behauptung des

Beklagten erst später vereinbart worden sein soll. Diese Erwägung des Berufungsgerichts hat aber nach dem Zusammenhang der Urteilsgründe nur eine untergeordnete Rolle gespielt und die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entscheidend beeinflußt. Es kann daher auf sich beruhen, ob, wie die Revision meint, die Verlängerung des Vertrages zu den ohne Genehmigung der Militärregierung zulässigen laufenden Geschäften des Treuhänders gehörte.

e) Schließlich ist auch die Tatsache, daß das Berufungsgericht in seinem Urteil das Verhalten des Beklagten als Täuschungsversuch bezeichnet hat, entgegen der Ansicht der Revision nicht geeignet, den Bestand des Urteils in Frage zu stellen. Ersichtlich hat der Vorderrichter mit diesem Ausdruck sagen wollen, der Beklagte habe versucht, sich von Re [REDACTED] als dem Vertreter des früheren Grundstückseigentümers eine unrichtige Bestätigung über die Dauer des Mietvertrages geben zu lassen, um sie dem jetzigen Eigentümer und Vermieter gegenüber als Beweismittel für Rechte zu verwenden, die ihm nicht zustanden. In diesem Sinne ist der vom Berufungsgericht verwendete Ausdruck nicht zu beanstanden.

3. Daß ein solches Verhalten eines Mieters eine erhebliche Belästigung des Vermieters und daher ein Grund zur Aufhebung des Mietverhältnisses sein kann, hat der erkennende Senat bereits in seinem ersten Urteil ausgesprochen. Ro [REDACTED] glaubt in seinem von der Revision vorgelegten Gutachten das Vorliegen einer Belästigung verneinen zu müssen, weil in einem solchen Falle der Mieter noch nicht in die Interessensphäre des Vermieters eingegriffen habe. Dem vermag der Senat sich nicht anzuschließen. Wie Ro [REDACTED] zutreffend ausführt, setzt der Mietvertrag, bei dem der Vermieter sich des Besitzes an dem Mietgegenstand entäußert und seine Betreuung dem Mieter überläßt, ein gewisses Vertrauen voraus.

Begeht der Mieter Handlungen, durch die dieses Vertrauen verletzt wird, so liegt darin eine Belästigung des Vermieters. Auch Roquette hebt in seinem Lehrbuch über das Mietrecht (3. Aufl S 300) hervor, daß Verletzungen des Vertrauensverhältnisses Belästigungen des Vermieters sind. Wenn er in seinem Gutachten meint, die Belästigung beginne erst, wenn der Mieter dem Vermieter eine unrichtige Bestätigung in Täuschungsabsicht vorlege, das Vorhergehende sei dagegen nur unbeachtliche Vorbereitungshandlung, so übersieht er, daß die Vertrauensverletzung schon in einem früheren Zeitpunkt, nämlich schon damit beginnt, daß der Mieter an einen anderen mit der Bitte herantritt, ihm eine unrichtige Bescheinigung auszustellen. Das hat ersichtlich auch der Vorderrichter angenommen. Er hat damit entgegen der Ansicht der Revision den Rechtsbegriff der erheblichen Belästigung nicht verkannt. Daß er im konkreten zur Entscheidung stehenden Fall das Verhalten des Beklagten als eine erhebliche Belästigung der Kläger angesehen und angenommen hat, ihnen könne die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden, war eine ihm als Patrichter obliegende Entscheidung, die keiner Nachprüfung im Revisionsverfahren unterliegt.

Somit war die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen, ohne daß es eines Eingehens auf die

Rügen bedurfte, die von der Revision hinsichtlich des anderen Mietaufhebungsgrundes erhoben werden.

Senatspräsident Prof.Dr.Meiß
ist beurlaubt und ortsabwesend. Er ist daher an der Beifügung seiner Unterschrift verhindert.

Dr. Gelhaar Dr.Gelhaar Dr.K.E.Meyer Hanebeck Dr.