

Für das Nachschlagewerk!

Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: KO §§ 19, 21, 26, 59; BGB § 281.

Rechtssatz: Wenn der Konkursverwalter ein Mietverhältnis gemäß § 19 KO dem Vermieter kündigt oder es durch Vereinbarung mit dem Vermieter vorzeitig aufhebt und dadurch die Fortsetzung eines von dem Gemeinschuldner eingegangenen Untermietverhältnisses 'unmöglich' macht, so ist eine dieserhalb dem Untermieter gegen die Konkursmasse zustehende Schadensersatzforderung keine Masseschuld im Sinne des § 59 KO, sondern eine einfache Konkursforderung (Bestätigung von RGZ 67, 372). Anstelle einer solchen Schadensersatzforderung kann der Untermieter in diesem Falle keine Ansprüche auf Grund von § 281 BGB erheben.

Aktenzeichen: V ZR 22/54

I. LG Berlin (-Charlottenburg)

Urteil des BGH vom 15. April 1955

II. Kammergericht

V ZR 22/54

Verkündet
am 15. April 1955

Hoffmeister. Just. Ang.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. der offenen Handelsgesellschaft Carl S [REDACTED] & Co
(Gesellschafter: Kürschnermeister Heinrich S [REDACTED] und
der am [REDACTED]. [REDACTED] 1940 geborene Carl Hans Jürgen S [REDACTED]),
vertreten durch ihren Gesellschafter Kürschnermeister
Heinrich S [REDACTED],
 2. des Kürschnermeisters Heinrich S [REDACTED],
- zu 1) und 2) in B [REDACTED] [REDACTED], K [REDACTED] [REDACTED],
Beklagten, Berufungs- und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Wirtschaftsberater Dr. H.G. v [REDACTED] St [REDACTED] in B [REDACTED] [REDACTED],
M [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED], als Konkursverwalter über das Ver-
mögen der offenen Handelsgesellschaft F [REDACTED] & Co, früher
in B [REDACTED] [REDACTED], K [REDACTED] [REDACTED],
Kläger, Berufungs- und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. März 1955 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. v. Normann, Dr. Hückinghaus, Schuster und Dr. Piepenbrock

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 30. November
1953 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Konkursverwalter über das Vermögen der offenen Handelsgesellschaft F [REDACTED] & Co. Das Konkursverfahren wurde am 7. Januar 1953 eröffnet. Die Gemeinschuldnerin war Mieterin von Geschäftsräumen im Hause B [REDACTED] [REDACTED], K [REDACTED] [REDACTED]. Durch Vertrag vom 14. Februar 1952 wurde von ihr der beklagten Firma ein Teil dieser Geschäftsräume, und zwar in leerem Zustande, mit Wirkung vom 1. April 1952 für einen monatlich im voraus zu entrichtenden Mietzins von monatlich 700,- DM untervermietet. In § 9 dieses Untermietvertrages war bestimmt:

"Kündbar ist der Vertrag und damit das Untermietverhältnis beiderseitig von Quartal zu Quartal, jedoch ist vereinbart worden, daß eine Kündigung zum 1. Oktober nicht ohne wichtigen Grund ausgesprochen wird. Sobald dem Hauptmietvertrag der Firma F [REDACTED] & Co. langfristige Kündigungsfristen zugrunde gelegt werden, wird sich die Firma F [REDACTED] & Co über die Festlegung neuer Kündigungsfristen mit der Firma Carl S [REDACTED] & Co ins Benehmen setzen."

Am 30. Dezember 1952 kündigte die jetzige Gemeinschuldnerin der beklagten Firma wegen der bevorstehenden Liquidierung ihres Unternehmens den Untermietvertrag zum 31. März 1953. Mit Schreiben vom 31. Dezember 1952 widersprach die beklagte Firma der Kündigung unter Hinweis auf den ihr nach ihrer Meinung zustehenden Mieterschutz. Nach der Eröffnung des Konkurses schrieb der Kläger unter dem 22. Januar 1953 an die beklagte Firma unter anderem:

"Im übrigen weise ich darauf hin, daß die von der Firma F [REDACTED] & Co ausgesprochene Kündigung des Untermietverhältnisses zum 31. März zu meinem Bedauern voll aufrecht erhalten bleiben muß, zumal aller Voraussicht nach zu diesem Zeitpunkt auch die Rechte aus dem Hauptmietverhältnis erlöschen."



Die beklagte Firma schrieb darauf an den klagenden Konkursverwalter am 14. Februar 1953:

"In der Konkursache F[REDACTED] & Co teile ich Ihnen auf Ihr Schreiben vom 22.1.1953 folgendes mit:

Wie ich festgestellt habe, sind Sie als Konkursverwalter der Firma F[REDACTED] & Co im Begriff, einen neuen Mieter für das Ladenlokal zu finden. Sie wollen dabei von dem Mieter einen Abstand in Höhe von 25.000,- DM haben.

Dieser Abstand wird höchstwahrscheinlich nicht als solcher vereinbart, sondern als Preis für übernommenes Inventar bezeichnet werden. Das ändert aber nichts daran, daß Mehrpreis wirtschaftlich und juristisch als Abstand gewertet wird.

Die Vereinbarung eines Abstandes ist grundsätzlich rechtswidrig, weil einem reinen Abstand keine Gegenleistung gegenübersteht. In der Rechtsprechung ist jedoch entschieden, daß ein "Abstand" dann zulässig ist, wenn als Gegenleistung vereinbart wird, daß der neue Mieter vor Ablauf des alten Mietvertrages in den alten Mietvertrag eintritt. In dem alten Mietvertrag ist die Firma S[REDACTED] & Co aber als Untermieter einbegriffen. Wir würden also mit übernommen werden müssen.

Eine Freigabe der Räume käme nur dann in Erwägung, wenn wir denjenigen Betrag der Abstandssumme erhielten, der auf die von uns untergemieteten Räume entfällt.

Die Forderung an anteilmässiger Beteiligung an der Abstandssumme haben wir schon vor Konkurseröffnung an den Treuhänder der Firma F[REDACTED] & Co gestellt, als der Treuhänder die Räume gegen Abstand an einen ernsthaften Bewerber abgeben wollte. Wir haben mit dieser Forderung gegen unsere Mietschuld für Dezember 1952 aufgerechnet und tun dies weiterhin auch gegen Sie als Konkursverwalter.

Es kann von uns nicht verlangt werden, unsere Mietschulden zu bezahlen, andererseits aber wegen unserer Forderung aus eben demselben Mietverhältnis als einfache Konkursgläubiger zu figurieren.

Selbstverständlich überweisen wir die rückständige Miete, die wir - wie der Unterzeichnete versichert - vorerst unangetastet zu unserer Verfügung haben, unverzüglich an Sie bzw. Herrn A[REDACTED], sobald fest-

steht, daß wir in den Räumen verbleiben können, ohne von uns aus einen Abstandsbeitrag an den neuen Mieter zahlen zu müssen."

und an den Rechtsberater des Klägers am 17. März 1953:

"In der Konkursache F [REDACTED] & Co teile ich Ihnen auf Ihr Schreiben vom 9.3.53 unter Bezugnahme auf unser gestriges Telefongespräch vorsorglich nochmals schriftlich folgendes mit:

Der Konkursverwalter kann gem. § 19 KO das Hauptmietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Das ist nach § 565 BGB eine Kündigung von Quartal zu Quartal.

Unter Bezugnahme auf § 9 des mit der Firma F [REDACTED] & Co abgeschlossenen Mietvertrages (Untermietvertrag) bestehe ich auf Einhaltung der Dreimonatsfrist bei Aufkündigung des Hauptmietvertrages durch den Konkursverwalter.

Die mir gegenüber zum 31.3.53 ausgesprochene Kündigung des Untermietverhältnisses habe ich s.Zt. mit dem Hinweis auf den mir zustehenden Mieterschutz zurückgewiesen. Dieser Mieterschutz besteht, solange das Hauptmietverhältnis besteht.

Sollte Herr v.St [REDACTED] als Konkursverwalter das Hauptmietverhältnis vorzeitig beenden, melde ich bereits heute Schadensersatzansprüche an. Und zwar nach Maßgabe der §§ 325, 249 BGB."

Am 24. März 1953 schloß der Hauptvermieter nach Verhandlungen mit dem Kläger und einem in Aussicht genommenen neuen Mieter einen neuen Mietvertrag über die gesamten Räume der Gemeinschuldnerin, einschließlich der an die Beklagte zu 1) untervermieteten Räume, vom 1. April 1953 ab. Nach diesem Vertrag übernahm der neue Mieter die Mietrückstände der Gemeinschuldnerin in Höhe von 15.000,- DM. Der Untermietvertrag der beklagten Firma wurde von dem neuen Mieter nicht mit übernommen. Die beklagte Firma räumte die ihr von der Gemeinschuldnerin untervermieteten Räume

zum 31. März 1953. Schon seit Dezember 1952 hatte sie den Untermietzins von monatlich 700,- DM nicht mehr gezahlt

Mit seiner Klage verlangte der Kläger den für die Monate Dezember 1952 bis März 1953 rückständigen Untermietzins und beantragte,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 2.800,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Dezember 1952 zu zahlen.

Die Beklagten beantragten,
die Klage abzuweisen.

Sie erhoben Gegenansprüche, mit denen sie aufrechneten. Sie behaupteten, sie hätten die Räume innerhalb von einer Woche freimachen müssen, weil das Hauptmietverhältnis aufgelöst worden und damit auch das Untermietverhältnis erloschen sei. Es sei ihnen weder möglich gewesen, einen Räumungsschlußverkauf vorzunehmen, noch die Kundschaft rechtzeitig zu benachrichtigen. Sie hätten zur Zeit noch kein neues Geschäftslokal. Dadurch entstünde ihnen ein erheblicher Verlust. Konservierungsgeschäfte könnten sie überhaupt nicht vornehmen. Ferner sei durch die von dem neuen Mieter an den Hauswirt getätigten Zahlungen die Konkursmasse ihnen gegenüber in Höhe von 5.000,- DM ungerechtfertigt bereichert. Die Bereicherung der Konkursmasse betrage ein Drittel der Summe von 15.000,- DM, weil die an sie untervermieteten Räume etwa ein Drittel der Mieträume der Gemeinschuldnerin ausmachten.

Das Landgericht gab (durch Urteil vom 29. April 1953 in Verbindung mit einem Berichtigungsbeschluß nach § 319 ZPO vom 15. Mai 1953) der Klage mit der Maßgabe statt, daß die

Zahlung der Zinsen erst ab 1. Februar 1953 (sogenannter mittlerer Termin) zu erfolgen habe. Es billigte den Beklagten aufrechenbare Gegenforderungen weder aus Vertrag (Schadensersatz) noch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu. Die Schadensersatzansprüche seien nicht substantiiert, bei den Bereicherungsansprüchen fehle eine Unmittelbarkeit der Vermögensverschiebung zwischen den Parteien; außerdem sei die Konkursmasse nicht auf Kosten der Beklagten bereichert.

Gegen dieses Urteil legten die Beklagten Berufung ein. Sie fochten das Urteil in vollem Umfange an und wiederholten ihr früheres Vorbringen. Ergänzend trugen sie vor, daß es hinsichtlich der Höhe und der Art ihres Schadens nicht der vom Landgericht vermißten Substantiierung bedürfe; der Schaden ergäbe sich aus § 281 BGB. Sie beantragten daher,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragte,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Auch er wiederholte im wesentlichen sein früheres Vorbringen aus der ersten Instanz.

In der mündlichen Verhandlung vom 19. November 1953 erklärten die Beklagten ausdrücklich, daß sie keine Gegenansprüche wegen Schadensersatz aus Vertrag erheben wollten, sondern nur einen Anspruch aus § 281 BGB geltend machten. Die Berufung der beiden Beklagten wurde zurückgewiesen.

Mit der (vom Berufungsgericht zugelassenen) Revision beantragen die Beklagten:

- a) unter Aufhebung des Berufungsurteils das Urteil des Landgerichts auf ihre Berufung abzuändern und die Klage abzuweisen;
- b) hilfsweise, den Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Gerügt ist, daß das Berufungsurteil die Vorschriften des materiellen Rechts verletze, von denen die §§ 281, 817 BGB sowie § 1 der Verordnung vom 24. November 1936 (RGBl I S 955) in Verbindung mit dem Runderlaß des Preiskommissars Nr 184/37 (vom 12. Dezember 1937) ausdrücklich erwähnt sind. Der Revisionsbeklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

In der Revisionsverhandlung ist mit den Parteien die Frage erörtert worden, ob außer einem konkursrechtlichen Entschädigungsanspruch (§ 26 KO) überhaupt ein Anspruch aus § 281 BGB für die Beklagte gegeben sein könne.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsurteil beruht auf folgenden Erwägungen.

Die Berufung sei nicht gerechtfertigt. Die auf § 535 Satz 2 BGB gestützte Klage sei schlüssig und auch begründet. Die Beklagten seien unstreitig mit dem durch die Klage geforderten Untermietzins im Rückstand. Ihnen stünden auch keine Gegenansprüche zu, mit denen sie aufrechnen könnten.

Nachdem die Beklagten in der mündlichen Verhandlung

vom 19. November 1953 ausdrücklich erklärt hätten, daß sie keine Schadensersatzforderungen aus Vertrag geltend machten, wäre nur zu prüfen gewesen, ob ihnen Ansprüche aus § 281 BGB zuzubilligen seien, die wahlweise neben Schadensersatzforderungen aus Vertrag erhoben werden könnten. Grundsätzlich folge das Berufungsgericht der Ansicht, daß § 281 BGB auch bei Ansprüchen aus Gebrauchsgewährung Anwendung finde.

Die Beklagten hätten, da sie die von ihnen gemieteten leeren Räume mit eigenen Einrichtungsgegenständen ausgestattet hatten, gemäß § 24 MSchG Mieterschutz genossen, d.h. der Konkursverwalter hätte das zu Gunsten der Firma S [REDACTED] & Co (der Beklagten zu 1) bestehende Untermietverhältnis gegen deren Willen nur durch ein Mietaufhebungsurteil rechtswirksam lösen können (§ 1 MSchG). Dies sei nicht geschehen. Die Kündigungsvereinbarungen im Mietvertrag vom 14. Februar 1952 und die Kündigungen vom 30. Dezember 1952 und 22. Januar 1953 seien auf Grund des Mieterschutzes rechtlich unerheblich. Durch die Vereinbarung vom 24. März 1953 zwischen Kläger, Hauswirt und Nachmieter sei dem Kläger, der gemäß § 21 KO an den Untermietvertrag gebunden war und wegen des Mieterschutzes das Untermietverhältnis nicht durch einseitige Erklärungen gegenüber den Beklagten lösen konnte, ab 1. April 1953 die Erfüllung des Vertrages vom 14. Februar 1952 unmöglich geworden. Der Kläger habe nun durch die Vereinbarung vom 24. März 1953 einen Vermögensvorteil in Höhe von 13.000.- oder 15.000,- DM erlangt, und zwar für seine Verpflichtung, ab 1. April 1953 seine Räume einschließlich derjenigen, die an die beklagte Firma untervermietet waren, dem Nachmieter zu überlassen. Er habe also in Folge eines Umstandes, der es ihm unmöglich gemacht habe, der beklagten Firma die an sie untervermie-

teten Räume über den 1. April 1953 zu überlassen, einen Ersatz erlangt. Da die Beklagten als Gläubiger aus dem auch nach dem 1. April 1953 noch bestehenden Untermietvertrag den Besitz an den gemieteten Räumen vom Kläger fordern könnten, könnten sie gemäß § 281 BGB auch verlangen, an dem dem Kläger zugekommenen Ersatz von 13.000,- DM bzw. 15.000,- DM entsprechend beteiligt zu werden (vgl. dazu Palandt, Komm zum BGB 11. Aufl., Anm 1d zu § 281), wenn es sich bei der Ersatzerlangung um einen rechtswirksamen Ersatz oder Ersatzanspruch handeln würde. Dies sei zu verneinen. Der Kläger habe die Ersatzleistung, wie er selbst ausgeführt habe, dafür erhalten, daß er dem Nachmieter an den bisherigen Geschäftsräumen der Gemeinschuldnerin das Hauptmietrecht verschaffte. Die Zahlung sei also von dem Nachmieter als sogenanntes Abstandsgeld entrichtet worden. Das sei jedoch, weil es nichts anderes als eine mittelbare Mietzinserhöhung darstellte, nach den geltenden Preisvorschriften unzulässig gewesen. Zwar werde die Ansicht vertreten, daß seit der Preisfreigabeordnung vom 14. April 1950 (VOBl für Groß-Berlin I/135) die Vereinbarung der Zahlung von Abstandsgeldern zwischen einem weichen- den und einem neuen Mieter zulässig sei. Aber § 2 der Preisfreigabeordnung bestimme ausdrücklich, daß die bei Inkrafttreten der Anordnung geltenden Preisvorschriften "für nachstehend aufgeführte Güter und Leistungen der gewerblichen Wirtschaft inländischer Erzeugung" weiterhin anzuwenden seien, und führe unter Ziffer 11 "Grundstücke sowie die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Räumen jeder Art" an. Es sei nun keine Veranlassung gegeben, das auf Ziffer 1 des fortgeltenden Runderlasses des Reichskommissars für die Preisbildung Nr 184/37 beruhende Verbot der mittelbaren Mietzinserhöhung in Gestalt von Vereinbarungen über Zahlungen von Abstandsgeldern zwischen zwei Mietern als durch die Preisfreigabeordnung

aufgehoben anzusehen. In diesem Zusammenhang sei auch zu bemerken, daß die Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechtes vom 8. Juni 1953 (GuVBl 386), deren § 14 eine Reihe von Ziffern des erwähnten Runderlasses 184/37, zum Teil nur satzweise, aufhebe, die Ziffer 1 nicht erwähne. Das Berufungsgericht folge deshalb, wie schon in seiner Entscheidung 8 U 1148.53 vom 26. Oktober 1953, der auch vom Landgericht Lüneburg (MDR 1953/98), dem Oberlandesgericht Celle (NJW 53/1392), von Cranz (HuW 53/349) und von Rötelsmann (NJW 53/864 und MDR 53/580) vertretenen Ansicht, daß durch die Preisfreigabeordnung keine Änderung der Rechtslage hinsichtlich der Zulässigkeit der Vereinbarung von Abstandsgeldern eingetreten sei. Der auf die Zahlung des Abstandsgeldes gerichtete Teil der Vereinbarung vom 24. März 1953 sei daher hinsichtlich des Abstandsgeldes wegen Verstosses gegen die Preisbildungsvorschriften nach § 134 BGB nichtig. Dabei könne dahingestellt bleiben, ob dadurch etwa die gesamte Vereinbarung vom 24. März 1953 nichtig geworden sei (§ 139 BGB), da dies für die hier zu treffende Entscheidung ohne Bedeutung sei. Mangels eines rechtswirksam erlangten Ersatzes oder Ersatzanspruchs im Sinne des § 281 BGB fehle dem Aufrechnungseinwand der Beklagten die rechtliche Grundlage. Es gehe nicht an, die Beklagten an einer Zahlung teilnehmen zu lassen, die auf Grund eines nichtigen Rechtsgeschäftes erfolgt sei; denn das würde eine mittelbare Anerkennung des unerlaubten Geschäftes bedeuten. Den Beklagten stünden somit keine Gegenansprüche nach § 281 BGB zu. Eines Eingehens auf die Frage, ob hier durch Sondervorschriften der Konkursordnung das Recht zur Aufrechnung unter Umständen eingeschränkt sei, bedürfe es daher nicht mehr.

Sonstige Ansprüche, sei es aus ungerechtfertigter Be-

reicherung (§§ 812 ff BGB, § 59 Z 3 KO), sei es aus unerlaubter Handlung, die für eine Aufrechnung gegen den Klageanspruch geeignet wären, seien im vorliegenden Fall nicht gegeben. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung stünden den Beklagten nicht zu, da es an einer Vermögensverschiebung zwischen den Parteien überhaupt fehle; denn die Konkursmasse habe nichts auf Kosten der Beklagten erlangt, auch wenn einem Rückforderungsanspruch des Leistenden die Vorschriften des § 814 oder § 817 Satz 2 BGB entgegenstehen sollten. Für Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung ergebe sich kein Anhaltspunkt aus dem Sachverhalt. Außerdem würde es für solche Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung an der Substantiierung fehlen.

II. Die Ausführungen der Revision haben folgenden Inhalt.

1. Es sei zu Recht anzunehmen, daß die am 24. März 1953 zwischen Hauseigentümer, Hauptmieter (Konkursverwalter der Fa. F. [REDACTED] & Co) und Nachmieter des Hauptmieters getroffene Vereinbarung über eine vom Nachmieter zu leistende Abstandszahlung für die bislang - - - - - an die Fa. F. [REDACTED] & Co vermieteten Räume und die Leistung der Abstandszahlung zulässig gewesen sei; daher könne die beklagte Firma die auf Grund dieser Vereinbarung von der durch neue Mieterin an die Konkursmasse oder zu Gunsten der Konkursmasse an den Hauseigentümer geleisteten Zahlung gemäß § 281 Abs 1 BGB Herausgabe eines entsprechenden Anteils an dieser Abstandszahlung von dem Konkursverwalter der Fa. F. [REDACTED] & Co beanspruchen und mit diesem Anspruch gegen die Klageforderung aufrechnen.

Entgegen der Meinung des Berufungsurteils sei die Auffassung abzulehnen, die am 24. März 1953 getroffene Ver-

einbarung sei nach dem Runderlaß 184/37 vom 12. Dezember 1937 des Reichskommissars für die Preisbildung [abgedruckt bei Haas, Preisrecht für Mieten, 1./2. Aufl S 66 ff] in Verbindung mit der sogenannten Preisstopverordnung verboten und folgeweise nach § 134 BGB nichtig gewesen. Die PreisstopVO verbiete zwar Preiserhöhungen für Güter und Leistungen jeder Art. Die Aufgabe von Räumen durch den bisherigen Mieter sei aber keine "Leistung" im Sinne der PreisstopVO. Soweit der oben erwähnte Runderlaß 184/37 vom 12. Dezember 1937 auch Vereinbarungen zwischen altem und neuem Mieter verbiete, überschreite er den durch die PreisstopVO gezogenen Rahmen und sei daher unwirksam (vgl Roquette, NJW 1952 S 1097).

2. Wenn man aber mit dem Berufungsurteil die Vereinbarung vom 24. März 1953 für nichtig halte und dem neuen Mieter nur nach § 817 Satz 2 BGB die Rückforderung der gezahlten Abstandssumme deshalb versage, weil auch er gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen habe, müsse gleichwohl zu Gunsten der beklagten Firma die Bestimmung des § 281 Abs 1 BGB eingreifen. Der Kläger könne sich zwar im Verhältnis zu dem neuen Mieter nach § 817 Satz 2 BGB darauf berufen, daß er die ihm zugeflossene "Abstandssumme" behalten dürfe. Anders stehe es dagegen nach § 281 Abs 1 BGB im Verhältnis zum Untermieter (Fa. Friedel & Co); mit gutem Grunde hätten Rechtsprechung und Schrifttum im Gesetz keinen ausreichenden Anhalt dafür gefunden, dem Gläubiger den Zugriff auf das vom Schuldner erlangte Entgelt um deswillen zu verwehren, weil es der Schuldner mittels eines rechtlich mißbilligten Geschäfts erlangt habe (RGZ 105, 84/91; Haselhoff, NJW 1948, 286/289; Palandt, Anm 2b zu § 281).

III. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus.

daß der Mietvertrag vom 14. Februar 1952 durch die Kündigung der Gemeinschuldnerin vom 30. Dezember 1952 wie auch durch das diese Kündigung aufrecht erhaltende Schreiben des Klägers vom 22. Januar 1953 zum 31. März 1953 nicht zur Auflösung gebracht werden konnte, weil die Beklagte als Untermieterin Mieterschutz genoß (§ 24 MSchG) und daher das Untermietverhältnis gegen ihren Willen nur durch ein Mietaufhebungsurteil (§ 1 MSchG) aufgehoben werden konnte. Auf Grund der besonderen Vorschriften der Konkursordnung konnte der Kläger nur das Obermietverhältnis durch Kündigung gegenüber dem Vermieter-Eigentümer zur Aufhebung bringen (§ 19 KO), gegenüber der Beklagten blieb er jedoch nach § 21 KO an den Mietvertrag gebunden. Zutreffend hat aber das Reichsgericht (RGZ 67, 372 376/77) dargelegt, daß, weil bei Konkurs des Vermieter-Eigentümers der Konkursverwalter durch eine freiwillige Veräußerung des Mietgrundstücks das Mietverhältnis vorzeitig auf Grund von § 21 Abs 3 KO entsprechend den Vorschriften über die Zwangsversteigerung zur Aufhebung bringen könne, auch dem Konkursverwalter bei Konkurs des Zwischenmieters mit Bezug auf ein von diesem abgeschlossenes Mietverhältnis in gleicher Weise die Möglichkeit zu einer vorzeitigen Lösung desselben offenstehen müsse, die durch eine Kündigung auf Grund von § 19 KO gegenüber dem Vermieter-Eigentümer, aber auch durch eine Vereinbarung zwischen Konkursverwalter und Vermieter-Eigentümer herbeigeführt werden könne, und daß aus einer vom Zwischenmieter in dieser Weise herbeigeführten, dem Untermieter gegenüber nach § 556 Abs 3 BGB wirkenden vorzeitigen Auflösung des Untermietverhältnisses dem Untermieter auf Grund der allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts ein Schadensersatzanspruch erwächst. Diese Auffassung des Reichsgerichts hat durchweg

Zustimmung gefunden (Jaeger, Konkursordnung, 6./7. Aufl § 21 Anm 3; Mentzel, Konkursordnung, 5. Aufl § 26 Anm 1). Ein solcher Schadensersatzanspruch ist, wenn auch nur mittelbar (nämlich durch eine Handlung des Konkursverwalters und nicht unmittelbar durch die Konkurseröffnung), im Sinne des § 26 KO infolge der Konkurseröffnung entstanden (Jaeger aaO § 26 Anm 12; Mentzel § 26 Anm 1, 11 u 12).

Steht hiernach aber der beklagten Firma wegen der Nichterfüllung des Mietvertrages vom 14. Februar 1952 ein Entschädigungsanspruch zu, so kann er nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 26 Satz 2 KO nur als einfache Konkursforderung geltend gemacht werden, weil, wie nicht näher dargelegt zu werden braucht, ein Anspruch auf abgesonderte Befriedigung (§§ 47 bis 52 KO) nicht gegeben ist. Ob und inwieweit die Beklagten durch Aufrechnung mit einer der beklagten Firma zustehenden Entschädigungsforderung den Mietzinsanspruch des Klägers zum Erlöschen bringen könnten, ist hier nicht zu prüfen; da die Beklagten ausdrücklich erklärt haben, daß sie keine Schadensersatzforderung aus Vertrag geltend machen und daher auch nicht mit einer solchen bisher aufgerechnet haben; es kann auch dahingestellt bleiben, ob und inwieweit die nach allgemeiner Meinung nicht als Masseschuld anzuerkennende Entschädigungsforderung der beklagten Firma (Jaeger aaO § 26 Anm 19; Mentzel aaO § 26 Anm 11) gegenüber dem eingeklagten Mietzinsanspruch überhaupt zur Aufrechnung gestellt werden könnte (Jaeger aaO; Mentzel aaO Anm 14). Denn auch wenn die beklagte Firma mit ihrem Entschädigungsanspruch nur als einfache Konkursgläubigerin berücksichtigt werden kann, besteht kein Anlaß, über die ausdrückliche gesetzliche Regelung des § 26 KO hinaus ihr noch einen Anspruch aus § 281 BGB zu geben. Es fehlt an jedem inneren Rechtfertigungsgrund, sie schlecht-

hin, ohne Rücksicht darauf, ob sie überhaupt durch die vorzeitige Aufhebung des Mietverhältnisses einen Schaden erlitten hat, an Vorteilen teilnehmen zu lassen, die der Kläger als Konkursverwalter durch geschickte Vereinbarungen für die Konkursmasse erreicht hat und die daher auch nach dem Zweck des Konkursverfahrens zur Befriedigung der Gläubiger entsprechend den Vorschriften der Konkursordnung Verwendung finden müssen, nicht aber einem einzelnen Gläubiger zugute kommen dürfen. Außer einem Entschädigungsanspruch als Konkursgläubigerin kann der Beklagten daher ein Anspruch aus § 281 BGB nicht zuerkannt werden.

Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, mit denen die Beklagten gegen die Konkursmasse aufrechnen könnten (§ 59 Nr 3 KO), hat das Berufungsgericht der beklagten Firma ebenfalls mit Recht versagt. Denn durch die Zahlung der Abstandssumme hätte sich nur im Verhältnis der Konkursmasse zum neuen Mieter (Nachmieter) eine unmittelbare Vermögensverschiebung vollzogen, nicht aber zugleich im Verhältnis zwischen Nachmieter und der beklagten Firma. Auch für einen Anspruch der beklagten Firma gegen den klagenden Konkursverwalter aus unerlaubter Handlung, mit dem als Masseforderung (§ 59 KO) gegen die Klagforderung aufgerechnet werden könnte, ergibt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausspricht, der Sachverhalt nichts. Insoweit erhebt die Revision auch keine Rügen.

Auf die weiteren rechtlichen Erwägungen des Berufungsgerichts und die sich dagegen richtenden Rügen der Revision, mit denen diese auf der Grundlage des § 281 BGB eine Beteiligung der Beklagten an dem Abstandsgeld zu begründen versucht, braucht nicht mehr eingegangen zu werden, da ihnen

im Konkursverfahren der Gemeinschuldnerin, wie bereits dargelegt, die Vorschrift des § 281 BGB nicht zur Seite steht.

Die Revision der Beklagten war hiernach als unbegründet auf Kosten der Beklagten (§ 97 ZPO) zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Piepenbrock