16

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: MSchG § 4

Rechtssatz:

Die Bezugsgenehmigung des Wohnungsamts für den Vermieter ist nicht Voraussetzung für die Aufhebung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs.

Aktenzeichen: V ZR 81/51
Urt. des BGH v. 27. Mai 1952 OLG Düsseldorf

V ZR 81/51

Verkündet am 27. Mai 1952
Hoffmeister, Justizangestellter,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

der Eheleute Hubert C [redacted], W[redacted] bei G[redacted] Nr 15,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

den Rentenempfänger Heinrich L [redacted], M[redacted]/ Rhein, G[redacted] Straße 44,

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. v. Hormann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 22. Dezember 1950 wird auf ihre Kosten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß den Beklagten eine Räumungsfrist bis 30. September 1952 gewährt wird.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Tatbestand:

Der jetzt etwa 50 Jahre alte, ledige, schwer an Tuberkulose erkrankte Kläger ist im Grundbuch eingetragener Eigentümer des Hauses W[redacted] bei G[redacted] Nr 15 mit Hofraum und Hausgarten im Flächengehalt von insgesamt rund 25 ar und eines in Markung W[redacted] belegenen, 10,58 ar großen Ackers. Durch notariellen Kauf- und Verpflegungsvertrag von 17. Juni 1945 verkaufte er diesen Grundbesitz an die beklagten Eheleute als Miteigentümer je zur Hälfte. Der auf 4 800 RM, den Einheitswert, angegebene Kaufpreis sollte dadurch belegt werden, daß die Beklagten für sich und zugleich für ihre Erben, insbesondere die den Vertrag mitunterzeichnende Tochter Marie C[redacted], die Verpflichtung übernahmen, den Kläger zeitlebens zu beköstigen und zu verpflegen; diese Leistungen sollten im gemeinsamen Haushalt gewährt werden. Außerdem behielt sich der Kläger ein Wohn- und Benutzungsrecht an zwei Zimmern vor.

Bald nach Vertragsschluß wurde festgestellt, daß der Kläger von dem Militärregierungsgesetz Nr 52 betroffen wurde und sein Vermögen bei Vertragsschluß bereits beschlagnahmt war. Die Beklagten hatten alsbald nach Vertragsschluß die Besitzung bezogen und den Kläger verpflegt, bis dieser im Oktober 1945 wegen seiner Erkrankung sich ins Krankenhaus nach D[redacted] begeben mußte. Auf Anfrage des beurkundenden Notars teilte der Oberkreisdirektor Dr. G[redacted] als Verwalter des gesperrten Vermögens am 22. März 1946 mit, daß Kaufverträge von Personen, deren Vermögen der Sperre nach dem MilRegG 52 unterliege, mit Vordruck der Reichsbank zur Genehmigung

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

vorzulegen seien. Die Reichsbanknebenstelle R[redacted] gab jedoch am 24. April 1946 die von dem beurkundenden Notar zur Genehmigung vorgelegten Unterlagen zurück mit dem Bemerken, allein der Kläger als Eigentümer komme als Antragsteller in Frage.

Die zwischen den Parteien entstandenen Streitigkeiten führten dazu, daß der Kläger Anfang Juni 1946 beim Amtsgericht Grevenbroich gegen die Beklagten Räumungsklage erhob. Er machte geltend, der Vertrag vom 17. Juni 1945 sei wegen Verstoßes gegen das MilRegG 52 nichtig; hilfsweise berief er sich auf Rücktritt, da die Beklagten ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrage nicht nachgekommen seien. Die Beklagten verlangten widerklagend die Verurteilung des Klägers, durch die Reichsbanknebenstelle R[redacted] bei der Militärregierung Antrag auf Genehmigung des Vertrages vom 17. Juni 1945 zu stellen.

Inzwischen hatte die Militärregierung, Kreisgruppe L[redacted]-G[redacted], am 14. Dezember 1946 dem Dr. G[redacted] mitgeteilt:

„....

2.) Geben Sie bitte die nötigen Anweisungen zur Pachtkündigung, falls, wie Sie angeben, L[redacted] zur Zeit des Inkrafttretens des Pachtvertrages dem Gesetz 52 unterworfen war.

3.) Alle eintretenden Ausgaben und Verluste werden von den beiden in Vertrag tretenden Parteien getragen, die für die nicht vorherige Einholung der Genehmigung der Vermögenskontrollabteilung der Militärregierung verantwortlich sind. ....."

Auf dem Schreiben befindet sich eine weder datierte noch unterzeichnete "Aktennotiz", dass der Gebrauch des Wortes "Pachtvertrag" irrtümlich sei und es statt dessen "Kaufvertrag" heißen müsse. Mit Brief vom 2. Januar 1947 unterrichtete Dr. G[redacted] die Beklagten, mit Brief vom 8. Januar 1947 auch den Kläger, von dieser Verfügung; in einem weiteren Schreiben vom 23. Januar 1947 teilte er diesem mit, sein Vermögen sei mit Wirkung vom 13. Januar 1947 unter Kontrolle genommen, für die Rückgängigmachung des Kaufvertrages habe er eine Gebühr von 200 RM zu bezahlen.

Mit Urteil vom 17. April 1947 gab das Amtsgericht Grevenbroich der Räumungsklage des Klägers statt, die Widerklage wurde abgewiesen. Die Beklagten legten Berufung ein. Während des Berufungsverfahrens teilte die Kreisgruppe K[redacted]-L[redacted]-G[redacted] der Militärregierung mit Schreiben vom 16. Juli 1947 an Dr. G[redacted] mit:

"1.) Dieser Fall ist nochmals geprüft worden. Beide Teile müssen folgendes verstehen: Solange das Vermögen des L[redacted] dem Gesetz Nr 52 unterliegt, kann der Vertrag nicht vollzogen werden.

2.) Diese Entscheidung bedeutet aber nicht, daß L[redacted] das Gesetz Nr 52 mißbrauchen kann, um die andere vertragsschließende Partei zu übervorteilen, sondern, wie die Sache steht, sollte eine Verbesserung im Verkaufsvertrag vorgenommen werden, aus der hervorgeht, daß der Vertrag sofort nach Entsperrung des Vermögens in Kraft tritt. Sie sind angewiesen, dies zu veranlassen.

3.) Vor Inkrafttreten des Vertrages muß C[redacted] eine angemessene monatliche Miete auf das Sperrkonto des L[redacted] einzahlen."

Das mit der Berufung befaßte Landgericht München-Gladbach holte seinerseits eine Auskunft der Militärregierung D[redacted] darüber ein, ob der Vertrag vom 17. Juni 1945 nichtig oder nur schwebend unwirksam sei, und ob der Vermögenskontrolloffizier der örtlichen Militärregierung befugt sei, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen, gegebenenfalls ob trotz Ablehnung durch den örtlichen Vermögenskontrolloffizier noch die Genehmigung der Militärregierung zu H[redacted] nachgesucht werden könne. Mit Schreiben vom 8. August 1947 antwortet die Militärregierung in D[redacted]:

"....

2.) Die Transaktionen, die verboten sind, wenn sie hinsichtlich des Vermögens unter den Sinn des Gesetzes Nr 52 der MilReg fallen, sind in Art IV auseinandergesetzt.

3.) Falls eine solche Transaktion hereinkommt, dann ist sie ohne richtig erteilte Genehmigung oder Berechtigung von Seiten der Militärregierung null und nichtig.

4.) Es würde daher eine solche Transaktion, die zur Zeit der Bearbeitung als null und nichtig hereinkommen, auch so für alle Zeit verbleibend.

5.) Der einzige Weg, in dem eine solche Transaktion legalisiert würde, ist der, die Genehmigung der MilReg zu erhalten und sodann die Transaktion einzugehen.

6.) Keine nachträgliche Maßnahme durch den Controller of property oder eine Partei kann einen Kontrakt gültig machen, der z.Zt. der Behandlung null und nichtig war....."

Daraufhin wies das Landgericht München-Gladbach mit Urteil vom 17. September 1947 die Berufung der Beklagten zurück.

Nach Beendigung dieses Vorprozesses schloß Dr. Gilka als "Verwalter unter der Militärregierung" am 27. November 1947 mit den Beklagten einen als "Pachtvertrag" bezeichneten Vertrag. Danach wurde der oben erwähnte Grundbesitz des Klägers - abgesehen von zwei Zimmern im Wohnhaus - mit Wirkung vom 17. Juli 1945 gegen einen jährlichen "Mietpreis" von 412 RM an die Beklagten auf unbestimmte Zeit verpachtet. Von dem "Mietzins" sollten 30 RM monatlich, offenbar als Entgelt für die Überlassung der Wohnräume, und weitere 26 RM halbjährlich, anscheinend als Entgelt für die Überlassung der landwirtschaftlichen Grundstücke, bezahlt werden. Der Verpächter behielt sich auf Anordnung der MilReg eine 90-tägige Kündigung vor; dieselbe Kündigungsfrist solle den Pächtern zustehen. Am Schlusse des Vertrages wurde erwähnt, daß er auf Anordnung des Vermögenskontrolloffiziers der Militärregierung abgeschlossen worden sei. Der Vertrag wurde am 2. Dezember 1947 von dem Oberkreisdirektor, Abt. Landwirtschaft, auf Grund von Art VI (14) der VO Nr 84 der BrMilReg genehmigt.

Durch Anwaltsschreiben vom 30. April 1948 kündigte der Kläger den Pachtvertrag zum 31. Juli 1948. Am 5. August 1948 erhob er sodann beim Amtsgericht Grevenbroich Mietaufhebungsklage, die er auf die §§ 3, 3a und 4 des Mieterschutzgesetzes stützte. Die Beklagten baten um Klagabweisung und erhoben Widerklage auf Feststellung, daß der am 17. Juni 1945 zwischen den Parteien geschlossene notarielle Kauf- und Verpflegungsvertrag rechtswirksam sei. Zur Begründung machten sie geltend,

inzwischen sei die Sperre über das Vermögen des Klägers aufgehoben und der Vertrag damit voll wirksam geworden. - Durch Beschluß vom 15. Oktober 1948 erklärte das Amtsgericht sich für unzuständig und verwies die Sache an das Landgericht München-Gladbach. Dieses wies nach Beweisaufnahme die Klage ab, zugleich erkannte es nach dem Widerklageantrag. Auf die Berufung des Klägers änderte das Oberlandesgericht dieses Urteil ab. Das zwischen den Parteien bestehende Miet- und Pachtverhältnis wurde mit Wirkung vom 3. Oktober 1949 an aufgehoben. Die Beklagten wurden verurteilt, die von ihnen im Hause W[redacted] Nr 15 benutze Wohnung, bestehend aus vier Räumen nebst Nebengelassen, sowie Ställe, Scheune, Garten, Wiese und den Acker am Fuchsberg zu räumen und an den Kläger herauszugeben. Den Beklagten wurde eine Räumungsfrist bis zum 31. März 1951 bewilligt. Die Widerklage wurde abgewiesen. Der beklagte Ehemann wurde zur Duldung der Zwangsvollstreckung ins eingebrachte Gut seiner Ehefrau verurteilt.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des ersten Urteils. Der Kläger hat um Zurückweisung des Rechtsmittels gebeten.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Für die Vorklage auf Aufhebung des Mietverhältnisses war nach § 7 MSchG das Amtsgericht ausschließlich zuständig. Dieses hat jedoch auf die Widerklage hin sich für sachlich unzuständig angesehen und den

Rechtsstreit an das Landgericht verwiesen. Das Landgericht hat entschieden, nachdem die Parteien vor ihm verhandelt hatten, ohne die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts geltend zu machen. Im Berufungsverfahren ist der Einwand der sachlichen Unzuständigkeit nicht erhoben worden; von einer Nachprüfung von Amts wegen hat das Berufungsgericht auf Grund von § 528 Satz 2 ZPO abgesehen. Dem ist beizutreten. Die Voraussetzungen dieser Bestimmung waren gegeben. Um eine Zuständigkeit nach Geschäften (funktionelle Zuständigkeit), auf die § 528 Satz 2 ZPO nicht angewandt werden könnte, handelt es sich bei der ausschließlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 7 MSchG nicht (wie hier Ebel, Mieterschutz- und Mieteinigungsämter, 3. Aufl; § 7 Anm 1 a E; anderer Ansicht anscheinend Roquette, 3. Aufl S 347 unter 2, der ohne nähere Begründung der Ansicht ist, die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts sei auch noch im zweiten Rechtszuge von Amts wegen zu beachten).

2. Die beiden Vorinstanzen gehen ohne Widerspruch der Prozeßparteien davon aus, das durch den Vertrag vom 27. November 1947 begründete Rechtsverhältnis unterliege dem Mieterschutzgesetz. Dem ist beizutreten. Zwar bezeichnet sich der Vertrag als "Pachtvertrag", und auch in dem Text des Vertrages wird überwiegend von Pacht und nur vereinzelt von Miete gesprochen. Die Bezeichnung, die die Parteien dem Vertrage gegeben haben, ist aber nicht ausschlaggebend; entscheidend für die rechtliche Anordnung ist der Inhalt des Vereinbarten.

Hierzu stellt das Berufungsgericht fest, im Vordergrund stehe die Überlassung der Wohnung. Da die Räume als Wohnräume und nicht etwa zur gewerblichen Nutzung überlassen, hierzu auch nicht eingerichtet gewesen sind, sieht das Berufungsgericht in dieser Überlassung mit Recht ein Mietverhältnis. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß diese Beurteilung nicht dadurch berührt wird, daß den Beklagten auch Hof- und Gartenland überlassen wurde. Wirtschaftlich gesehen, so führt das Berufungsgericht aus, sei die Überlassung der Wohnräume die Hauptleistung. Das gelte auch im Vergleich zu der Überlassung des Ackers, der von der Gesamtfläche von 35,68 ar nur 10,58 ar ausmache. Das Rechtsverhältnis unterstehe daher einheitlich dem Mieterschutzgesetz, nicht, auch nicht teilweise dem Pachtschutz nach der Reichspachtschutzordnung.

Das Berufungsgericht verweist in diesem Zusammenhang auf § 36 MSchG. Dieser Hinweis ist nicht verständlich. Um die dort erwähnten gewerblich genutzten unbebauten Grundstücke kann es sich weder bei dem Acker noch bei Hausgarten und Hofraum handeln. Im Ergebnis ist dem Berufungsgericht jedoch beizutreten. Es ist allgemein anerkannt, daß das Mieterschutzgesetz auch auf Höfe, Gärten und Plätze Anwendung findet, die gemeinsam mit einem Gebäude oder einer Wohnung vermietet werden, falls diese die Hauptsache bilden und ihnen gegenüber die überlassenen Höfe, Gärten und Plätze an Bedeutung zurücktreten (LG Hannover in HuW 1947, 156; LG Berlin HuW 1947, 60; OVG Münster in Zeitschr f Miet- und Raumrecht 1952 S 14; Bettermann Bem 77 zu

§ 1 MSchG; Hans MSchG § 1 Anm 8; Schopp-Groothold § 1 Anm 35 f, vgl auch § 4 Abs 2 Satz 1 MSchG). Das gilt auch für den mitüberlassenen Acker. Würde dieser allein überlassen worden sein, so würde es sich um ein Pachtverhältnis über ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück handeln, dessen Überlassung nicht unter das Mieterschutzgesetz, sondern unter die Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940 fallen würde. Werden aber landwirtschaftliche Grundstücke zusammen mit Gebäuden und Gebäudeteilen in einem Vertrag überlassen, so daß beide wirtschaftlich zusammengehören, und sind die Gebäude als Hauptsache anzusehen, so greift Mieterschutz ein, und zwar auch hinsichtlich der Grundstücke (Bettermann aaO Anm 77a; G.uW. Reinicke, Pachtschutzrecht, Anm 2 a zu § 1 RPSchO). Es ist bedeutungslos, daß der Vertrag dem Landwirtschaftsamt vorgelegt und von diesem nach der MilRegVO Nr 84 genehmigt worden ist.

Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß die Mietaufhebungsklage für den ganzen Bereich des Vertrages vom 27. November 1947 zulässig ist.

II.

In sachlicher Hinsicht erörtert das Berufungsgericht zunächst, ob nicht der Vertrag vom 17. Juni 1945 den Beklagten ein Besitzrecht gewährt, das der Klage entgegensteht. Das Berufungsgericht hält diesen Vertrag für unwirksam und damit zugleich die Widerklage für unbegründet. Hiergegen richtet sich der Hauptangriff der Revision.

Das Berufungsgericht nimmt an, daß die Militärregierung die Genehmigung des Vertrags vom 17. Juni 1945 verweigert habe. Es hat hierzu ausgeführt:

Die Entscheidung im Vorprozeß schaffe für den vorliegenden Fall keine Rechtskraft. Das dort ergangene Urteil habe nur über den damals anhängigen Anspruch des Klägers auf Herausgabe der strittigen Grundstücke entschieden. Die Wirksamkeit des Kauf- und Verpflegungsvertrages vom 17. Juni 1945 sei nur als Vorfrage in den Gründen erörtert worden. Die Verfügung der Kreisgruppe M[redacted]-G[redacted] vom 14. Dezember 1946 ergebe aber unmißverständlich die Versagung der Genehmigung. Sie lasse erkennen, daß die Militärregierung damals der Auffassung gewesen sei, eine nach dem MilRegG 52 notwendige Genehmigung müsse vor Vertragsschluß eingeholt werden, und daß sie allen ohne diese Voraussetzung vorgelegten Anträgen die Genehmigung versagt habe. Von derselben Auffassung gehe die Äußerung der Militärregierung D[redacted] vom 6. August 1947 aus. Die Verfügung vom 14. Dezember 1946 lasse nur den Schluß zu, daß die Militärregierung dem Vertrage vom 17. Juni 1945 die Genehmigung habe versagen wollen und versagt habe. Da es sich um einen Befehl der Militärregierung gehandelt habe, könne diese Verfügung nicht, wie die Beklagten wollten, nur als Bekanntgabe einer unverbindlichen Auffassung der Militärregierung angesehen werden. Unbegründet sei die Ansicht der Beklagten, nur der Kläger selbst habe eine Genehmigung beantragen können, und da dieser einen Antrag in dieser Richtung nicht gestellt habe, habe die Genehmigung auch nicht versagt werden können. Denn die Verfügung vom 14. Dezember 1946

nehme auf ein vorangegangenes Schreiben des Vermögensverwalters des Klägers Dr. G[redacted] vom 10. Dezember 1946 Bezug; offensichtlich habe dieser unter Darlegung des Sachverhalts die Entscheidung der Militärregierung beantragt. Dieser Antrag des Vermögensverwalters wirke für und gegen den Kläger. Die einmal ausgesprochene Versagung der Genehmigung habe den Zustand der schwebenden Unwirksamkeit beendet und den Vertrag unheilbar nichtig gemacht. Die späteren Verfügungen der Militärregierung hätten daran nichts ändern können; die Auskunft der Militärregierung D[redacted] vom 6. August 1947 stelle dies ausdrücklich klar. Es sei daher unerheblich, ob die Militärregierung ihren grundsätzlichen Standpunkt später geändert habe; im vorliegenden Einzelfall sei die Genehmigung versagt worden. Die Aussagen der Zeugen Dr. G[redacted] und Sch[redacted] kämen demgegenüber nicht in Betracht.

Die Revision tritt dem Berufungsgericht darin bei, daß die Frage der Wirksamkeit des Vertrages vom 17. Juni 1945 im Vorprozeß nicht rechtskräftig entschieden sei. Sie hält jedoch den Vertrag für voll wirksam und greift die Ausführungen des Berufungsgerichts in mehrfacher Hinsicht an.

1. Zunächst macht sie geltend, das Berufungsgericht habe nicht festgestellt, daß der Kläger zu den automatisch vom MilRegG 52 betroffenen Personen gehört habe. Da dem Kläger erst mit Schreiben des Dr. G[redacted] vom 23. Januar 1947 mitgeteilt worden sei, daß sein Vermögen auf Anordnung des Vermögenskontrolloffiziers vom 13. Ja-

nuar 1947 unter Kontrolle genommen worden sei, sei davon auszugehen, daß sein Vermögen bei Vertragsschluß - am 17. Juni 1945 - noch nicht gesperrt gewesen sei. Der Vertrag sei daher sofort voll wirksam gewesen; die spätere Sperre habe daran nichts geändert.

Dieser Angriff geht fehl. Zwar hat das Berufungsgericht die Frage, ob der Kläger in den Kreis der kraft Gesetzes durch das MilRegG 52 betroffenen Personen gehörte, nicht ausdrücklich erörtert. Aber bereits der erste Richter hatte dies festgestellt, und der Beklagte hatte in der Berufungsinstanz (Schriftsatz vom 31. Oktober 1950 A I 1, Bl 129 GA) diese Feststellung als richtig anerkannt. Auch war, soweit ersichtlich, unbestritten, daß der Kläger SA-Scharführer oder Oberscharführer gewesen war; damit gehörte er nach Art I Abs 1 c in Verb mit Nr 27 der "Allgemeinen Verfügung Nr 1" (AblBrMilReg Nr 5 S 28) zu den kraft Gesetzes unter die Vermögenssperre fallenden Personen. Die Anordnung des Kontrolloffiziers vom 13. Januar 1947 hatte offenbar nur den Zweck, die Durchführung dieser Sperre dadurch sicherzustellen, daß Dr. G[redacted] zum Vermögensverwalter (managing custodian) bestellt wurde. Der Vertrag vom 17. Juni 1945 fiel daher unter das Verbot des Art II des MilRegG 52.

2. In zweiter Linie greift die Revision die Annahme des Berufungsgerichts an, der Vertrag sei durch Versagung der Genehmigung unwirksam geworden. Das Berufungsgericht nehme nicht an, daß der Vertrag etwa in Umgehungsabsicht geschlossen und deswegen nichtig sei. Er sei daher schwebend unwirksam gewesen. Eine Genehmigung hätte die gesperrte Person über die zur Vorprüfung einge-

schaltete Reichsbank bei der Militärregierung beantragen müssen. Da ein solcher Antrag nicht gestellt worden sei, hätte über die Genehmigung nicht entschieden, sie daher auch nicht versagt werden können. Infolgedessen habe die schwebende Unwirksamkeit bis zur Aufhebung der Sperre fortbestanden. In diesem Zeitpunkt sei der Vertrag voll wirksam geworden. - In diesem Zusammenhang erhebt die Revision auch eine Verfahrensrüge: Die Annahme des Berufungsgerichts, Dr. G[redacted] habe in seinem Schreiben vom 10. Dezember 1946, welches die Verfügung vom 14. Dezember 1946 ausgelöst habe, "offensichtlich unter Darlegung des Sachverhaltes um eine Entscheidung der Militärregierung nachgesucht", beruhe auf einer Verletzung des § 286 ZPO. Das Schreiben vom 10. Dezember 1946 habe nicht vorgelegen; wenn das Gericht auf dieses Schreiben Gewicht legen wollte, hätte es den Beklagten nach § 139 ZPO Gelegenheit zur Äußerung geben müssen. Die Beklagten hätten sich dann auf die Akten der Militärregierung bezogen zum Beweis dafür, daß dieses Schreiben nur eine Anfrage, nicht aber einen Antrag auf Genehmigung enthalten habe. Diese Annahme werde dadurch bestätigt, daß die Antwort der Militärregierung schon nach wenigen Tagen vorgelegen habe; ein Genehmigungsantrag wäre ordnungsgemäß durch die Reichsbank vorbereitet und nicht in so kurzer Zeit beschieden worden.

Die Verfahrensrüge ist unbegründet. Die Auslegung der Verfügung vom 14. Dezember 1946 stand im Vorprozeß und wiederum im gegenwärtigen Rechtsstreit im Mittelpunkt. Der erste Richter hatte hierzu den Zeugen Dr. C[redacted] vernommen; die Beklagten hatten zu der Frage wiederholt ein-

gehend Stellung genommen, zuletzt in der Erwiderung auf die Berufungsbegründung (Schriftsatz vom 31. Oktober 1950 S 4, Bl 132 GA). Das Berufungsgericht hatte daher keinen Anlaß mehr, die Bedeutung dieses Schreibens nochmals mit den Parteien zu erörtern, um dem Beklagten Gelegenheit zu weiterem Beweisantritt zu geben. Weder § 139 noch § 286 ZPO sind verletzt.

Der Revision ist aber zuzugeben, daß die Auslegung, die das Berufungsgericht der Verfügung der Militärregierung vom 14. Dezember 1946 gibt, im Wortlaut keine Stütze findet und den Umständen nicht gerecht wird. Die Auslegung behördlicher Entscheidungen oder Verfügungen kann in der Revisionsinstanz unbeschränkt nachgeprüft werden (RGZ 102, 3; 156, 232; 150, 37; JW 1934, 2612). Dies muß auch für die Auslegung von Entscheidungen und Verfügungen der Militärregierung gelten, soweit nicht nach Art 3 des AllHohKomG Nr 13 die Vorlage an die Militärregierung notwendig ist (ebenso Urteil des IV. Zivilsenats vom 11. Oktober 1951 IV ZR 90/51, Lindenmaier-Möhring, Z, Nr 2 zu AHKG Nr 13 Art 3). Die Verfügung vom 14. Dezember 1946 läßt weder erkennen, daß eine Genehmigung beantragt gewesen wäre, noch daß über einen solchen Antrag entschieden werden sollte. Nach der im Vorprozeß erhobenen Auskunft der Reichsbank-Nebenstelle R[redacted] vom 25. November 1946 hätte ein Antrag auf Genehmigung nur von der gesperrten Person selbst, also von dem Kläger, gestellt werden können. Ob der Verwalter Dr. Gilka schon vor der in dem Schreiben vom 23. Januar 1947 erwähnten Anordnung vom 13. Januar 1947 zur Vertretung des Eigentümers des gesperrten Vermögens berechtigt war, ist zumindest zweifelhaft; vermutlich ist er erst

durch diese Anordnung als managing custodian bestellt worden; nur als solcher hatte er Vertretungsmacht für den Kläger. Die Vermutung des Berufungsgerichts, daß er für den Kläger die Genehmigung beantragt hätte, ist daher zumindest wenig wahrscheinlich. Außerdem bestand im Dezember 1946 bereits die Anordnung, daß Genehmigungsanträge über die Reichsbank unter Verwendung besonderer Vordrucke einzureichen seien (vgl die oben erwähnte Auskunft der Reichsbanknebenstelle [redacted] vom 26. November 1946 und die damit übereinstimmende Mitteilung dieser Stelle an Notar H[redacted] vom 24. April 1946). Diese Anordnung war sicherlich sowohl Dr. G[redacted] wie auch den Dienststellen der Britischen Militärregierung bekannt. Sprechen schon diese Begleitumstände dagegen, in dem Schreiben des Dr. G[redacted] vom 10. Dezember 1946 einen Genehmigungsantrag und in der Verfügung der Militärregierung vom 14. Dezember 1946 die Entscheidung über einen solchen Antrag zu sehen, so gilt dasselbe für den Inhalt dieser Verfügung. Bei unbefangener Würdigung liegt die Auslegung nahe, daß die Militärregierung davon ausging, der Vertrag sei mangels vorheriger Genehmigung nichtig. Von diesem Standpunkt aus wurde angeordnet, daß der Vertrag aufzulösen sei und daß die Beteiligten die entstandenen Auslagen und Kosten gemeinsam tragen sollten. Diese Auffassung hat auch der Zeuge G[redacted] in den Briefen an die Parteien vom 2. und 8. Januar 1947 zum Ausdruck gebracht; er hat demzufolge mit Brief vom 23. Januar 1947 von dem Kläger für die "Rückgängigmachung des Vertrages" eine Gebühr von 200 RM eingefordert, die der Kläger auch bezahlt haben will.

Damit, daß die Verfügung vom 14. Dezember 1946 nicht als Versagung der Genehmigung ausgelegt werden kann, ist jedoch noch nicht gesagt, daß der Vertrag vom 17. Juni 1945 schwebend unwirksam geblieben wäre. Wie gerichtsbekannt ist und wie auch die Auskunft der Militärregierung D[redacted] vom 6. August 1947 erkennen lässt, stand die Britische Militärregierung anfänglich auf dem Standpunkt, Rechtsgeschäfte über gesperrtes Vermögen bedürften einer vorgängigen Genehmigung, eine nachträgliche Genehmigung sei nicht möglich. Erst später trat hierin ein Wandel ein; nunmehr wurde der dem deutschen Recht entnommene Gedanke der schwebenden Unwirksamkeit anerkannt (vgl OGHZ 3, 82 und die dort angeführte Rechtsprechung, ferner die Bekanntmachungen der Britischen Militärregierung, Property Control Branch vom August 1949, ZentrJBl 1949, 151 und 196). Der früheren Einstellung entstammt offensichtlich die Verfügung vom 14. Dezember 1946. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, dass diese Verfügung nicht eine unverbindliche Meinungsäusserung darstellt, sondern einen Befehl an den Vermögensverwalter und an die Parteien dahin, dass die Parteien den zwischen ihnen geschlossenen Vertrag auflösen sollten; so wurde er von dem Zeugen Dr. G[redacted] den Parteien übermittelt. Dieser Befehl war für die Parteien rechtsverbindlich und beseitigte eine etwa durch den Vertragsschluss zwischen ihnen eingetretene gegenseitige Bindung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Parteien etwa irrigerweise davon ausgingen, eine Genehmigung könne nun nicht mehr erteilt werden, und ob sie die später durch die Rechtsprechung entwickelten Möglichkeiten einer nachträglichen Genehmigung damals vorausgesehen haben oder hätten voraus-

sehen können.

3. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe es unter Verstoß gegen § 286 ZPO unterlassen, die Äußerung der Kreisgruppe [redacted] vom 16. Juli 1947 zu berücksichtigen, welche die Verfügung vom 14. Dezember 1946 abgeändert habe. Diese Rüge greift nicht durch. Zwar hat sich das Berufungsgericht mit dieser Äußerung nicht auseinandergesetzt, aber ihre Berücksichtigung hätte an dem Berufungsurteil nichts ändern können. Die Äußerung der Kreisgruppe [redacted] vom 16. Juli 1947 nähert sich zwar der dem deutschen Recht entsprechenden Auffassung, daß eine nachträgliche Genehmigung möglich und der Vertrag vom 17. Juni 1945 bis zur Entscheidung über die Genehmigung schwebend unwirksam sei. Eine Aufhebung der Verfügung vom 14. Dezember 1946 ist aber nicht ausgesprochen. Die Militärregierung fordert vielmehr jetzt, daß eine "Verbesserung" (amendment) des Kaufvertrages vorgenommen werden solle, aus der hervorgehe, daß der Vertrag sofort nach der Entsperrung des Vermögens des Klägers in Kraft trete; der Vermögensverwalter Dr. G[redacted] wird angewiesen, dies zu veranlassen. Die Militärregierung geht also davon aus, daß der Vertrag nach Aufhebung der Sperre nicht ohne weiteres in Kraft trete, sondern zu diesem Zweck der Vertrag ergänzt werden müsse. Eine solche Ergänzung ist nicht vorgenommen worden. - Im übrigen ist diese Äußerung der Kreisgruppe [redacted] an Dr. G[redacted] überholt worden durch den dem Landgericht im Vorprozeß erteilten Bescheid der dieser Kreisgruppe vorgesetzten Militärregierung in D[redacted] vom 8. August 1947. In diesem Bescheid wird er-

neut zum Ausdruck gebracht, daß eine vorgängige Genehmigung notwendig gewesen wäre, und eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich sei. Damit war die Verfügung vom 14. Dezember 1946 inhaltlich bestätigt.

4. Das Ergebnis, daß die befohlene Aufhebung des Kauf- und Verpflegungsvertrages vom 17. Juni 1945 die Bindung der Parteien an diesen Vertrag beseitigt hat, wird durch eine andere Erwägung unterstützt. Sowohl das Berufungsgericht wie auch die Revision haben die Rechtskraft der im Vorprozeß ergangenen Entscheidungen verkannt. Es bedarf hier keiner Entscheidung darüber, ob diese Wirkung von Amts wegen zu beachten ist (so Baumbach § 322 Anm 5 A; Stein-Jonas-Schönke § 322 Anm II b; RGZ 136, 163), denn der Kläger hat sich auf die rechtskräftige Entscheidung im Vorprozeß berufen, wenn auch ohne den entscheidenden Punkt klar zu erkennen. Im Vorprozeß stand nicht nur der Herausgabeanspruch des Klägers zur Entscheidung, sondern auch der mit Widerklage erhobene Anspruch der Beklagten, festzustellen, daß der Kläger verpflichtet sei, die Genehmigung des Vertrages vom 17. Juni 1945 zu beantragen. Dieser Antrag wurde rechtskräftig abgewiesen. Damit stand fest, daß eine solche Pflicht für den Kläger nicht bestand. Da nach der Auskunft der Reichsbanknebenstelle Rheydt an den Notar H[redacted] vom 24. April 1946 und der damit übereinstimmenden Äußerung dieser Stelle vom 25. November 1946 die Beklagten diesen Antrag nicht selbst stellen konnten und der Kläger, der allein dazu in der Lage war, dazu nicht verpflichtet war, kann von einer schwebenden Unwirksamkeit nicht mehr gesprochen werden.

Die schwebende Unwirksamkeit besteht darin, daß die Beteiligten an ein von ihnen vorgenommenes Rechtsgeschäft, dessen Gültigkeit von einer behördlichen Genehmigung abhängt, bis zu der Entscheidung über die Genehmigung gebunden sind. Die wichtigste Folge des Schwebezustandes war die aus Treu und Glauben entspringende gegenseitige Verpflichtung, an der Erlangung der Genehmigung mitzuwirken und sich gegenseitig hierbei zu unterstützen. Nachdem rechtskräftig festgestellt war, daß dem Kläger eine solche Verpflichtung nicht mehr oblag, war er an den Vertrag nicht mehr gebunden. Sein Verhalten im Vorprozeß und im gegenwärtigen Rechtsstreit ergibt, daß er sich auch nicht mehr erneut gebunden hat. Damit war der Vertrag vom 17. Juni 1945 unwirksam. Die Aufhebung der Sperre über das Vermögen des Klägers vermochte nicht, ihn wieder wirksam werden zu lassen.

Die Annahme des Berufungsgerichts, der Vertrag vom 17. Juni 1945 sei nicht mehr wirksam, ist im Ergebnis zutreffend. Es bewendet daher bei der Abweisung der Widerklage durch das Berufungsgericht.

III.

Aber auch hinsichtlich der Klage ist der Entscheidung des Berufungsgerichts beizutreten.

Nach § 4 Abs 1 MSchG kann der Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen, wenn er aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraumes hat, daß auch bei Berücksichtigung

der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung des Mietraums eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde. Ein solches besonderes Eigeninteresse des Klägers an der Erlangung der hier den Beklagten überlassenen Wohnräume sieht das Berufungsgericht darin, daß der Kläger zur Zeit ohne Wohnung und wegen seiner Erkrankung an Tuberkulose genötigt ist, seinen Schwager und seine Schwester, bei denen er sich zur Zeit aufhält, in seinen Hausstand aufzunehmen. Diese Aufnahme sei, so meint das Berufungsgericht, für die Gesundheit des Klägers unbedingt erforderlich und nach den örtlichen Verhältnissen nur dadurch zu ermöglichen, daß die ganze von den Beklagten benutzte Wohnung ihm zur Verfügung gestellt werde. Der Inhalt des Vertrages vom 17. Juni 1945 ergebe, daß es dem Kläger gerade auch im Verhältnis zu den Beklagten darauf angekommen sei, das Recht auf Wohnung und Pflege in seinem eigenen Hause zu behalten. Die in diesem Vertrage vorgesehene Pflege und Wartung durch die Beklagten könne ihm im Hinblick auf die bestehenden Differenzen nicht mehr zugemutet werden. Dabei komme es nicht darauf an, welche Partei die Schuld an diesen Differenzen trage. Andererseits hätten die Beklagten, so erwägt das Berufungsgericht weiter, kein vordringliches Interesse daran, die strittigen Räume ganz oder teilweise im Besitz zu behalten. Ihre Befürchtung, wohnungslos zu werden, sei im Rahmen des § 4 MSchG unbeachtlich; es sei Aufgabe der Wohnungsbehörde, die Beklagten anderweitig unterzubringen.

1. Die Revision macht zunächst geltend, das Berufungsgericht habe zu Unrecht ein dringendes Interesse

des Klägers an der Erlangung der Wohnung bejaht. Nach den Akten halte sich der Kläger seit Jahren in Heilstätten auf. Unter diesen Umständen könne ein Interesse an der Erlangung der strittigen Wohnung nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht habe diesen Sachverhalt außer acht gelassen und damit § 286 ZPO verletzt.

Diese Rüge ist unbegründet. Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Kläger wohnungslos ist und sich bei seinen Verwandten aufhält. Es steht nicht im Widerspruch zu dieser Feststellung, daß der Kläger sich viel in Heilstätten aufhalten muß; als aktenwidrig kann die Feststellung des Berufungsgerichts nicht bezeichnet werden. Im übrigen würden häufige Kuraufenthalte dem dringenden Interesse des Klägers an der Wohnung nicht entgegenstehen; auch wer durch seine Gesundheit dazu gezwungen wird, längere Zeit hindurch in Heil- und Kuranstalten zu weilen, hat Anspruch auf eine eigene Wohnung.

2. Die Revision wendet sich dagegen, daß das Berufungsgericht den Wohnraumbedarf der Schwester und des Schwagers des Klägers mitberücksichtige; diese hätten selbst hinreichenden Wohnraum; sie könnten sich auf Eigenbedarf nicht berufen. Auch diese Rüge geht fehl. Das Berufungsgericht begründet eingehend, daß der Kläger zur Erhaltung seiner Gesundheit auf die Pflege seiner Verwandten angewiesen und für diese und ihn zusammen die ganze Wohnung der Beklagten notwendig sei. Die von dem Berufungsgericht vorgenommene Interessenabwägung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Sowohl ge-

gen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Kläger auf die Pflege seiner Verwandten angewiesen sei und für ihre und seine Unterbringung alle vier Wohnräume der Beklagten benötige, wie gegen die Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs auch der Verwandten des Klägers bestehen rechtlich keine Bedenken. Es ist anerkannt, daß der Raumbedarf von Verwandten des Vermieters bei der Beurteilung des Eigenbedarfs herangezogen werden kann, wenn sie im eigenen Interesse des Vermieters bei ihm untergebracht werden müssen, es handelt sich dabei nicht um die - unzulässige - Geltendmachung eines fremden Interesses (Roquette, Mietrecht 3. Aufl S 312 Anm 77; Kiefersauer, Mietrecht 7. Aufl S 111; Schopp-Groothold, MSchG § 4 Anm 10, 16; vergl auch LG Kiel HuW 1947, 297; LG Hagen und Freiburg in Zeitschr f Miet- und Raumrecht 1952 S 42).

3. Die Revision hat weiter eingewandt, der Kläger habe den Eigenbedarf selbst verschuldet. Es sei unter Beweis gestellt gewesen und für die Revision als richtig zu unterstellen, dass er auf die beiden in dem Vertrage vom 17. Juni 1945 ihm vorbehaltenen Zimmer gegenüber dem Wohnungsamt verzichtet habe. Ein solcher selbstverschuldeter Eigenbedarf begründe die Aufhebungsklage nach § 4 MSchG nicht.

Der von der Revision behauptete Rechtssatz kann im vorliegenden Falle schon deswegen nicht zu einer anderen Beurteilung führen, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Wohnungsbedarf des Klägers durch die beiden Räume, die dem Kläger in dem Kauf- und Verpflegungsvertrage vorbehalten waren und in die nach der Behauptung der Beklagten das Wohnungsamt jetzt eine Flüchtlingsfamilie eingewiesen haben soll, nicht gedeckt werden könnte. Der Kläger

wäre also unter allen Umständen genötigt gewesen, auf die Wohnung der Beklagten zurückzugreifen.

4. Sodann rügt die Revision, der Kläger habe nicht die Zustimmung des Wohnungsamts nachgewiesen, die von ihm beanspruchten Räume für den Fall seines Obsiegens mit der Eigenbedarfsklage wirklich beziehen zu können.

Das Berufungsgericht hat einen solchen Nachweis nicht für erforderlich gehalten. Es meint, damit würde eine Klagvoraussetzung geschaffen, die dem Sinn und Zweck des § 4 MSchG widerspreche. Diese Bestimmung übertrage die Entscheidung über die Eigenbedarfsklage dem Gericht in eigener Zuständigkeit. Das Berufungsgericht hat sich damit - im Einklang mit seiner bisherigen Praxis (OLG Düsseldorf JMBl NRW 1948, 211) - dem Standpunkt der Mehrzahl der Instanzgerichte angeschlossen (LG Duisburg JMBl NRW 1948, 66; LG Köln JMBl NRW 1948, 60; LG Münster NJW 1948, 658; LG Hamburg MDR 1948, 421 und MDR 1950, 290; LG Stuttgart BB 1949, 169; LG Bonn MDR 1949, 684; ebenso VGH Stuttgart, Karlsruher Senat, NJW 1950, 920; aA LG Bielefeld NJW 1949, 193 und LG Detmold, wiedergegeben NuW 1949, 232; OVG Münster MDR 1950, 307 = DVerwBl. 1950, 209). In der Rechtslehre ist die Frage bestritten.

Auszugehen ist davon, dass die Bezugsgenehmigung des Wohnungsamts nicht eine Prozessvoraussetzung der Eigenbedarfsklage aus § 4 MSchG ist. Die gegenteilige Ansicht wird zwar durch Hinweis auf Ziff 1 des Rundschreibens Nr 2 der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsrecht beim Ruhrsiedlungsverband zu stützen gesucht (JMBl NRW 1947, 92; abgedruckt auch bei Hans, MSchG S 134; vergl über diese "Westdeutsche Praxis"

Kleinrahm, SJZ 1947, Sp 657). Nach dieser Ansicht fehlt es, wenn die Bezugsgenehmigung nicht nachgewiesen ist, am Rechtsschutzinteresse für die Aufhebungsklage, die daher als unzulässig abzuweisen wäre. Das erwähnte Rundschreiben vertritt jedoch nicht die Auffassung, dass die Bezugsgenehmigung Prozessvoraussetzung sei, sondern hält sie für eine sachliche Klagvoraussetzung, bei deren Fehlen die Eigenbedarfsklage als unbegründet abgewiesen werden müsse. Als Prozessvoraussetzung kommt die Entscheidung des Wohnungsamts über die Bezugsberechtigung des Vermieters keinesfalls in Betracht. Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, das auf die Entscheidung zwischen privaten Interessen abzielende Mieterschutzgesetz und die zur Behebung der Wohnungsnot und zur Bewirtschaftung des Wohnraums erlassenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere das KRG Nr 18 (Wohnungsgesetz) von 1946 miteinander in Verbindung zu bringen. Gericht und Wohnungsbehörde haben daher getrennt zu arbeiten und die Voraussetzungen ihres Tätigwerdens selbständig zu prüfen; ihre Befugnisse dürfen nicht vermengt werden (Schopp-Groothold § 4 Anm 2). Für ihr Vorgehen sind sie an Vorentscheidungen der anderen Behördenreihe grundsätzlich nicht gebunden. Verwaltungsentscheidungen des Wohnungsamts sind für die Gerichte ebenso zu beachten wie die Entscheidungen anderer Verwaltungsbehörden, nicht mehr, aber auch nicht minder. Nur der Gesetzgeber hätte die Zulässigkeit des gerichtlichen Verfahrens davon abhängig machen können, dass die Verwaltungsbehörde eine bestimmte Vorentscheidung trifft. Eine solche gesetzliche Bestimmung fehlt.

Die gegenteilige Auffassung beruft sich zu Unrecht auf ein Urteil des Reichsgerichts vom 31. März 1922 (RGZ 104,244). Das Reichsgericht hat dort ausgeführt: Das Mieteinigungsamt

habe die öffentlichen und die privaten Interessen auszugleichen. Beabsichtige der Vermieter eine Kündigung, so müsse er dem Mieteinigungsamt die Gründe vorlegen, und dieses habe darüber zu entscheiden, ob das öffentliche Interesse die Kündigung zulasse oder nicht. Dagegen entscheide das Gericht und nicht das Mieteinigungsamt, ob die beabsichtigte Kündigung nach bürgerlichem Recht begründet sei. Infolgedessen dürfe das Gericht nur Kündigungsgründe prüfen, die vorher dem Mieteinigungsamt unterbreitet worden seien. Diese Entscheidung beruht darauf, dass nach dem damals geltenden Recht in Berlin nur mit vorgängiger Zustimmung des Mieteinigungsamts gekündigt und nur mit derselben Zustimmung Räumungsklage erhoben werden durfte. Der Rechtszustand war also in dem entscheidenden Punkte anders als jetzt. Damals hatte der Gesetzgeber die vorherige Zustimmung des Mieteinigungsamts (nicht des Wohnungsamts) ausdrücklich zur Voraussetzung von Kündigung und Räumungsklage gemacht. Heute fehlt eine solche gesetzliche Bindung des Gerichts insbesondere an die Vorentscheidung der Wohnungsbehörde.

Das obenerwähnte Rundschreiben der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsrecht nimmt an, so lange der Vermieter die Genehmigung des Wohnungsamts zum Eigenbezug nicht habe, könne er ein "dringendes Interesse" an der Erlangung des strittigen Raumes nicht nachweisen. Infolgedessen seien die Voraussetzungen des § 4 MSchG nicht gegeben. Versage das Wohnungsamt diese Genehmigung, so stehe fest, dass der Vermieter die Wohnung nicht beziehen könne; dann könne er kein dringendes Interesse daran haben, den Wohnraum zu bekommen. Die Bezugsgenehmigung des Wohnungsamts sei also eine materielle Klagvoraussetzung; fehle sie, so sei die Klage unbegründet.

Diesen Standpunkt haben sich angeschlossen Kleinrahm (SJZ 1947, 657; NDR 1947, 151 und MHR 1948, S 129 ff); Bettermann (JMBl NRW 1948, 92; NDR 1949, 687; vgl auch NJW 1950, 265 /2697), Roquette (Mietrecht 3. Aufl S 311), Hans (MSchG S 24 f; Wohnungsgesetz Art IV Anm VI 2), Monath-Herz (NuW 1950, S 387) und Dachof, (ÖVerw 1949, 212). Auch das Justizministerium des Landes Rheinland-Pfalz hat sich diese Auffassung zu eigen gemacht (Verf vom 31. August 1948, JBl 1948 S 51).

Im Gegensatz hierzu vertreten eine Reihe von Schriftstellern die Auffassung, bei der nach § 4 MSchG vorzunehmenden Interessenabwägung sei die Frage der öffentlichen Wohnraumwirtschaft nicht in Betracht zu ziehen; es seien lediglich die Interessen der beiden Beteiligten gegeneinander abzuwägen. Daher sei es kein Grund, die Klage abzuweisen, wenn dem Vermieter etwa nach den Belegungsrichtlinien eine so grosse Wohnung, wie er sie fordere, nicht zustehe. Diese Auffassung vertreten z.B. Ebel, MSchG 3. Aufl S 97 (§ 4 Anm 2 b); Kiefersauer, Grundstücksmiete 7. Aufl S 111 ff, ähnlich Gatermann, SJZ 1948, 789; Hagenow in NuW 1950 S 281; auch Ruth, JW 1926, 759 /7617.

Bei der Beurteilung dieser Frage darf nicht verkannt werden, dass die Eigenbedarfsklage in weit höherem Maße in den Bereich der öffentlichen Wohnungswirtschaft eingreift als die Mietaufhebungsklagen auf Grund der §§ 2, 3 und 3 a MSchG. In diesen Fällen will der Vermieter das Mietverhältnis aufgehoben wissen, weil der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt; die Wohnung soll aber dem Wohnungsmarkt weiter zur Verfügung stehen, nur der Mieter soll ausgewechselt werden. Die Aufhebung des Mietverhältnisses und die Räumung der Wohnung belastet die öffent-

liche Wohnungswirtschaft im Ergebnis nicht: Zwar wird für den bisherigen Mieter Ersatzraum notwendig, aber dieser Raumbedarf wird dadurch ausgeglichen, dass die geräumte Wohnung für eine anderweitige Belegung frei wird, so dass das Wohnungsamt sie einem anderen Wohnungssuchenden zuweisen kann. Die Schwierigkeit für die Wohnungsbehörde liegt nur darin, einen Mieter anderweit unterzubringen, dem wegen Nichterfüllung seiner Verpflichtungen gekündigt worden ist und daher von anderen Vermietern mit Mißtrauen begegnet wird. Diese Frage kann aber dem Vollstreckungsverfahren vorbehalten bleiben, wobei berechtigten Interessen des Mieters durch Gewährung von Räumungsfristen nach § 5 a MSchG Rechnung getragen werden kann. Im Gegensatz hiezu begehrt der Vermieter bei der Eigenbedarfsklage die Aufhebung des Mietverhältnisses nicht, weil der Mieter seine Verpflichtungen nicht oder mangelhaft erfüllt, sondern weil er die Räume für sich selbst benutzen will. Es entsteht daher nicht nur die Frage der anderweitigen Unterbringung des bisherigen Mieters, also der Ersatzraumbeschaffung, die auch hier, wie wohl allgemein anerkannt ist, dem Vollstreckungsverfahren vorbehalten werden muss, sondern es entsteht die weitere Frage, ob nicht durch den Einzug des Vermieters in die bisher vermieteten Räume für die öffentliche Wohnungswirtschaft Raum verloren geht. Auch der Vermieter unterliegt aber der öffentlichen Wohnungsbewirtschaftung. Er kann nur dann verlangen, dass ihm der beanspruchte Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, wenn nicht nur sein Interesse an der Wohnung stärker ist als das des Mieters - für diese Abwägung gibt § 4 Abs 1 MSchG die notwendigen Richtlinien -, sondern wenn ihm auch nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung der Bezug der bisher vermieteten Räume gestattet werden kann. Die Bejahung des Eigenbedarfs durch das Gericht

führt zu der Befriedigung des Vermieters also nur dann, wenn der Eigenbedarf auch unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten anerkannt werden kann.

Das Mieterschutzgesetz behandelt jedoch die Frage der Aufhebung des Mietverhältnisses nur unter privat-rechtlichen Gesichtpunkten. Die Interessen der öffentlichen Wohnungswirtschaft zu wahren, ist nicht Sache des Mietaufhebungsverfahrens. Das gilt nicht nur für die Aufhebungsklage nach den §§ 2 - 3 a MSchG, sondern auch für die Eigenbedarfsklage nach § 4. Allerdings muss das Gericht bei dieser Interessenabwägung die allgemeine Wohnungsnot berücksichtigen, die in erster Linie zur Einführung des Mieterschutzes Anlass gegeben hat (so auch Kiefersauer aaO). Dieser Gesichtspunkt wird dazu führen, das Interesse des Mieters gebührend zu berücksichtigen, dem die Wohnungsnot es erschwert, eine angemessene Ersatzwohnung zu finden. Daher müssen auch an das "dringende Interesse" des Vermieters strengere Anforderungen gestellt werden, so lange die gegenwärtige Wohnungsnot dauert. Das darf jedoch nicht dazu führen, ausschliesslich öffentlich-rechtliche Belange über die Eigenbedarfsklage entscheiden zu lassen. Es darf nicht übersehen werden, dass im § 4 MSchG die besondere Verbundenheit des Eigentümers mit dem ihm gehörigen Hause berücksichtigt worden ist, dem er anders gegenüber steht, als ein anderer Wohnungssuchender. Die Berücksichtigung dieses Interesses hat dazu geführt, dass der Gesetzgeber in dieser Bestimmung nicht nur die Aufhebung des bestehenden Mietverhältnisses, sondern auch die Inbesitznahme der Wohnung durch den Vermieter zum eigenen Gebrauch den Gerichten zur Entscheidung übertragen hat. Würde das Gericht die Entscheidung über die Eigenbedarfsklage davon abhängig machen,

dass ihm eine Bezugsgenehmigung des Wohnungsamts vorgelegt wird, so würde es sich, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt, in der Erledigung der ihm übertragenen Aufgabe in unzulässiger Weise an die Entscheidung einer anderen Behörde binden, und es wäre nicht mehr in der Lage, die ihm übertragene gegenseitige Abwägung der Interessen der Beteiligten wahrzunehmen. Das Gericht kann daher nicht an eine Vorentscheidung des Wohnungsamts gebunden sein.

Gegen eine Abhängigkeit des Gerichts von der Bezugsgenehmigung des Wohnungsamts spricht weiter, dass die Entscheidung der Verwaltungsbehörde, jedenfalls soweit sie die Bezugsgenehmigung versagt, keine materielle Rechtskraft schafft. Nach dem Grundsatz, dass Verwaltungsakte im allgemeinen frei abänderbar sind, kann die Verwaltungsbehörde auf ihre Entscheidung jederzeit zurückkommen und die Genehmigung nachträglich noch erteilen, wenn Anlass zu einer anderen Beurteilung besteht. Zu einer Änderung der Beurteilung kann aber gerade die Durchführung der Eigenbedarfsklage vor dem ordentlichen Richter führen. Das gerichtliche Verfahren bietet, vor allem durch die Möglichkeit einer eidlichen Vernehmung der Parteien und der Zeugen, eine Gewähr für eine sorgfältige Erforschung des Sachverhalts, die den Verwaltungsbehörden in dieser Form nicht zur Verfügung steht. Das gerichtliche Urteil, das den Eigenbedarf des Vermieters nach sorgfältiger Prüfung der Verhältnisse bejaht, kann dem Wohnungsamt Anlass bieten, seinen Standpunkt zu überprüfen und eine zunächst ausgesprochene Versagung der Bezugsgenehmigung zu ändern. In derselben Richtung kann sich eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse auswirken, etwa die Schaffung ausreichenden neuen Wohnraums. Das gericht-

liche Urteil soll aber die Frage, ob der Mieter dem Eigenbedarf des Vermieters weichen muss, abschliessend klären. Aufhebungsgründe, die der Vermieter im Aufhebungsstreit geltend gemacht hat oder hätte geltend machen können, werden durch das rechtskräftige Urteil endgültig erledigt; sie können in einem neuen Verfahren nur noch unterstützend geltend gemacht werden (§ 17 MSchG; vgl hiezu Roquette, DR 1942, S 874 ff). Wollte man die Entscheidung des Gerichts von der Vorentscheidung der Verwaltungsbehörde sachlich abhängig machen, so würde man ein auf Dauer bestimmtes Urteil an eine jederzeit abänderbare Verwaltungsentscheidung binden, was dem Zweck der Rechtskraft nicht entspricht.

Andererseits ist es richtig, dass ein dringendes Eigeninteresse des Vermieters nur dann bejaht werden kann, wenn er überhaupt in der Lage ist, von dem ihm zuerkannten Recht Gebrauch zu machen und die Wohnung zu beziehen. Dazu gehört noch nicht notwendig die Bezugsgenehmigung. Es darf nur nicht unmöglich sein, dass der Vermieter diese Bezugsgenehmigung bekommt. Haarmann (MDR 1948, 424/25 in der Besprechung zu der dort abgedruckten Entscheidung des LG Hamburg) hat demzufolge den Standpunkt vertreten, dass bereits im Erkenntnisverfahren die Frage der Zuzugsgenehmigung und der Berechtigung der Zuweisung nach den örtlichen Belegungsgrundsätzen geklärt werden sollte (ähnlich Schopp-Groothold § 4 Anm 3 - 5; vgl auch Langensiepen MDR 1950, 593 und die von ihm zitierte Entscheidung des OLG Celle, Nds Rpfl 1950, 17). Es ist jedoch Sache des richterlichen Ermessens, wie das Gericht sich hierüber Gewissheit verschaffen will. Es wird im Sinne des durch die Natur der Sache Gebotenen, aber auch der noch geltenden Allgemeinverfügung des Reichsministers der Justiz vom 12. Juni 1943 (DJ S 320) liegen, wenn das

Gericht in Zweifelsfällen eine Äusserung der Wohnungsbehörde zu diesen Fragen einholt und bei seiner Entscheidung berücksichtigt. Sache der Tatsachenwürdigung ist es dagegen, welche Bedeutung das Gericht einer Äusserung des Wohnungsamts beilegt, insbesondere ob es einer Versagung des Wohnungsamts einen Grund zur Verneinung des eigenen Interesses des Vermieters entnehmen will. Nach Auffassung des Senats ist das Gericht berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Frage der Erteilung der Bezugsgenehmigung durch Einholung einer Äusserung des Wohnungsamts zu klären. Das Gericht wird insbesondere im Rahmen der durch § 286 ZPO begründeten Pflicht zur Aufklärung des Sachverhalts einem dahingehenden Beweisantrag entsprechen müssen, wenn ernstliche Zweifel bestehen, ob die Benutzung der Räume durch den Vermieter im öffentlichen Interesse nicht verweigert werden muss, so wenn der geforderte Raum offensichtlich darüber hinausgeht, was nach den Belegungsrichtlinien in gleichartigen Fällen zugebilligt werden kann. Andererseits bedarf es besonderer Nachforschungen nicht, wenn der Sachverhalt zu irgendwelchen Bedenken keinen Anlass gibt. Dabei ist zu beachten, dass für die Aufhebungsklage anders als für das Verfahren des Mieteinigungsamts die Grundsätze des allgemeinen bürgerlichen Streitverfahrens nach der ZPO gelten, die durch die Besonderheiten der §§ 5 - 17 LSchG nicht berührt werden. Insbesondere besteht kein Amtsverfahren bezüglich der Aufklärung des Sachverhalts. Es ist Sache der Parteien, durch tatsächliche Behauptungen die Unterlagen für die gerichtliche Entscheidung zu geben.

Zu einer anderen Entscheidung geben auch die Bestimmungen des Landeswohngesetzes von Nordrhein-Westfalen vom 23. Januar 1950 (GVBl S 25) keinen Anlass, mit denen das

Berufungsgericht sich nicht auseinandergesetzt hat. Nach § 19 Abs 4 dieses Gesetzes sind wohnungsamtliche Massnahmen unzulässig, die der Vollstreckung eines auf eine Mietaufhebungsklage ergangenen Urteils zuwiderlaufen. Hiervon macht aber Abs 6 des § 19 eine Ausnahme für die Eigenbedarfsklage: Abs 4 gilt in diesem Falle nur, wenn die örtliche Wohnungsbehörde die Raumbenutzung durch den Kläger genehmigt hat. Es mag sich nach dieser Bestimmung für den Kläger empfehlen, sich der Bezugsgenehmigung des Wohnungsamtes zu vergewissern, ehe er die Eigenbedarfsklage erhebt, um sicher zu sein, dass er im Falle seines Obsiegens die geforderten Räume auch tatsächlich beziehen kann. Daraus ist jedoch nicht zu schliessen, dass in diesem Gesetz die Einholung der Bezugsgenehmigung als materielle Voraussetzung der Eigenbedarfsklage angesehen worden wäre; im Gegenteil setzt § 19 Abs 6 des genannten Gesetzes gerade voraus, dass ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs des Vermieters auch ohne vorgängige Bezugsgenehmigung des Wohnungsamtes aufgehoben werden kann.

Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht offenbar keinen Anlass gesehen, daran zu zweifeln, dass der Kläger die umstrittenen Räume werde beziehen dürfen. Soweit es sich um die Frage des Zuzugs handelt, ergab sich dies schon daraus, dass der Kläger früher in Wehl gewohnt und sich nur anlässlich der Aufnahme in die Heilanstalt D[redacted] von dort entfernt hat; dass er dadurch sein Wohnrecht in Wehl verloren hätte, ist nicht anzunehmen. Dass er für sich und seine Verwandten alle vier Räume, die die Beklagten jetzt inne haben, benötigt, stellt das Berufungsgericht ausdrücklich fest. Das Gericht hat also diese Frage nicht übersehen. Ein Verfahrensverstoss ist nicht erkennbar. Die Beklagten hatten, soweit ersichtlich, die Einholung einer Äusserung

des Wohnungsamts nicht beantragt. Der Kläger hatte einen solchen Antrag gestellt, um seine Bezugsberechtigung nachzuweisen; dass diesem Antrag nicht stattgegeben worden ist, beschwert die Beklagten nicht.

Unter diesen Umständen ist auch dieser Angriff der Revision nicht begründet.

4. In letzter Linie rügt die Revision, dass das Berufungsgericht es unterlassen habe, die Beklagten auf die Möglichkeit hinzuweisen, Anträge nach § 5 Abs 3 und 4 MSchG (gemeint ist offenbar § 4) zu stellen; die Unterlassung verstosse gegen § 139 ZPO und die in Abs 5 aaO ausdrücklich vorgeschriebene Belehrungspflicht.

Nach § 4 Abs 5 MSchG hat das Gericht bei der Eigenbedarfsklage den Mieter darüber zu belehren, dass er beantragen kann, die Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz von Umzugskosten festzustellen und die Zwangsvollstreckung von der Hinterlegung des erforderlichen, in der Urteilsformel zu bezeichnenden Geldbetrages abhängig zu machen. Die Beklagten haben einen solchen Antrag nicht gestellt. Eine Belehrung ist nicht erfolgt. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, diese Belehrung sei entbehrlich erschienen, da die Beklagten in zwei Instanzen durch Rechtsanwälte vertreten gewesen seien und diese die Möglichkeit gehabt hätten, entsprechende Anträge zu stellen.

Es kann dahin stehen, ob diese Erwägungen den Verstoss gegen die in § 4 Abs 5 MSchG festgelegte Belehrungspflicht zu rechtfertigen vermögen und ob das Verhalten des Berufungsgerichts gleichzeitig § 139 ZPO verletzte. Denn die Revision hat nicht vorgetragen, dass die Beklagten im Falle einer Belehrung von der Möglichkeit, einen Antrag nach § 4 Abs 3, 4 MSchG zu stellen, Gebrauch gemacht und welche

Anträge sie gestellt haben würden. Dem Vorbringen der Revision kann nicht entnommen werden, dass die Unterlassung der Belehrung einen Rechtsnachteil für die Beklagten zur Folge gehabt hätte. Ein etwaiger Verfahrensverstoss würde daher keinen Anlass zu einer Aufhebung und Zurückverweisung des Rechtsstreits geben können.

Nach dem Ausgeführten ist die Revision in vollem Umfang unbegründet. Jedoch war die in dem Berufungsurteil nach § 5a HSchG bestimmte Räumungsfrist dem Zeitpunkt der jetzt getroffenen Entscheidung anzupassen. Mit dieser Massgabe wurde die Revision zurückgewiesen. Die Kostenentscheidung ergab § 97 ZPO.

Dr. Pritsch Dr. v. Hornhann Dr. Heck Schuster Dr. Oechsler