

V ZR 87/50

2335 051

18

Verkündet am
23. November 1951

Symalla,
Justizobersekretär
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 Gregor van E [REDACTED], M [REDACTED],
R [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Werner B [REDACTED], D [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, auf Grund der
mündlichen Verhandlung vom 19. Oktober 1951 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bun-
desrichter Dr. Hertel, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düs-
seldorf vom 23. Juni 1950 aufgehoben. Die Sache
wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung
an das Berufungsgericht zurückverwiesen, das auch
über die Kosten des Revisionsverfahrens zu ent-
scheiden hat.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer des Hauses S [REDACTED] straße [REDACTED] in D [REDACTED], das er 1943 von seiner Tante geerbt hat. Diese hatte es durch privatschriftlichen Vertrag vom 25.6.1941 mit Nachtrag vom 22.6.1942 bis zum 31.12.1946 und dann bis zum 31.12.1951 an den Kläger zu Geschäftshaus- und Büro Zwecken vermietet. In dem Vertrag räumte die Vermieterin auf die Dauer des Mietvertrages ein Vorkaufsrecht an dem Mietobjekt ein. Der Kläger betreibt in dem Hause ein Möbelgeschäft. Das Haus brannte im Juni 1943 bei einem Fliegerangriff aus. Über den Umfang der Beschädigungen besteht zwischen den Parteien Streit. Der Kläger begann alsbald mit der Wiederherstellung und führte sie soweit durch, daß er das Geschäft weiterbetreiben konnte.

Bei Kriegsende geriet der Beklagte zunächst in englische Gefangenschaft und war anschliessend als Generalmajor der Waffen-SS interniert. Er wurde erst im Juni 1948 entlassen.

Nach der Besetzung D [REDACTED] durch die alliierten Truppen schlug mit Schreiben vom 18.6.1945 die Stadtgemeinde dem Vermögenskontrolloffizier Major S [REDACTED] vor, ihr die Verwaltung des Hausbesitzes abwesender Personen zu übertragen. Dieser antwortete ihr mit Schreiben vom 21.6.1945, er stimme hiermit überein, doch solle der Treuhänder keinerlei Verbindung mit der Militärregierung haben. Mit den Schreiben vom 2. und 13.8.1945 beauftragte er jedoch dann die Stadt, Hausvermögen und Möbel einer Reihe von Personen zu verwalten, die in der Anordnung Nr 1 zum Militärregierungsgesetz Nr 52 aufgeführt waren. Unter

Nr 27 sind die Mitglieder der SS genannt. Der Offizier schrieb u.a.: "Sie haben mit den Häusern und Möbeln in der üblichen Weise zu verfahren". Dem Rechtsanwalt Dr. T. als dem Referenten der Stadt für diese Verwaltung erklärte der Major, daß er mit Einzelheiten nicht in Anspruch genommen werden wolle, und daß T. die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen durchführen solle.

Die Stadt übernahm daraufhin die Verwaltung der Häuser, deren Eigentümer abwesend waren. Dazu gehörte auch das Haus des Beklagten. Für die einzelnen Blocks bestellte die Stadt Unterbevollmächtigte. Verwalter des Blockes, zu dem das Haus des Beklagten zählte, wurde der Treuhänder F.

Dieser schloß nach längeren Verhandlungen mit Genehmigung der Stadtverwaltung mit dem Kläger einen zweiten schriftlichen Nachtragsvertrag vom 10. Mai 1946, in dem es u.a. hieß:

- "1.) Der Mietvertrag vom 25.6.1941 wird verlängert bis zum 31.12. des 5. Jahres, das auf dasjenige Jahr folgt, in welchem die aufgewandten Instandsetzungskosten mit der Miete verrechnet worden sind, längstens jedoch bis zum 31.12. 1960."
- 3.) Der Vermieter ist damit einverstanden, daß der Mieter, ohne jedoch damit eine Rechtspflicht zu übernehmen, das durch Kriegereignisse teilweise zerstörte Gebäude S. Straße auf eigene Kosten wieder aufrichtet und in den Zustand setzt, den das Gebäude am 1. Juni 1942 gehabt hat. Der Mieter verpflichtet sich aber seiner-



sachseits, die Instandsetzungsarbeiten so schnell durchführen zu lassen, wie es mit gutem Willen und unter den heutigen Verhältnissen möglich ist. Diese Kosten der Wiedererrichtung werden vom Mieter zinslos vorgelegt und gegen die ab 1. Januar 1946 zu zahlende monatliche Miete in der Weise verrechnet, daß, so lange die monatliche Miete unter M 2.400.-- bleibt, vierzig v.H., und sobald die monatliche Miete M 2.400 und mehr beträgt, fünfzig v.H. der Miete mit den vorgelegten Kosten der Instandsetzung zur Verrechnung kommt".

In Nr 4 war vereinbart, daß der Architekt M. [REDACTED] die zu verrechnenden Baukosten und die Höhe der Miete bis zur Wiederherstellung des alten Zustandes festsetzen soll. Der Normalmietpreis betrug 48.000 RM (DM), für den Fall grundlegender Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse war aber Neufestsetzung vorgesehen. Das Vorkaufsrecht wurde bis zum 31.12.1960 verlängert.

Nach seiner Rückkunft bezeichnete der Beklagte - insbesondere in dem Rechtsstreit 19 C 1008/48 des Amtsgerichts Düsseldorf "B. [REDACTED] gegen van E. [REDACTED]" - den Nachtrag als rechtsunwirksam.

Der Kläger erhob Klage mit dem Antrag, festzustellen, daß der Beklagte den für ihn von dem Treuhänder Paul F. [REDACTED] - als Bevollmächtigtem der Stadt D. [REDACTED] in deren Eigenschaft als Verwalterin des Vermögens des Beklagten - mit dem Kläger abgeschlossenen Mietvertrag vom 10.5.1946 nach Entsperrung seines Vermögens gegen sich gelten lassen müsse.

Der Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen. Er führte aus, die Stadt sei nach MilRegG Nr 52 insbesondere Art II und III nicht berechtigt gewesen, diesen ihn schwer schädigenden Vertrag abzuschließen. Der Vertrag sei auch durch Art IV nicht gedeckt.

Der Kläger berief sich demgegenüber auf den Auftrag der Militärregierung und Art IV des Gesetzes. Die Stadt D [REDACTED], der der Beklagte den Streit verkündet hatte, trat dem Rechtsstreit zur Unterstützung des Klägers bei.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision beantragt der Kläger, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils im Sinne der Klage zu entscheiden, hilfsweise die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen, allenfalls es zu verwerfen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Militärregierung die Stadt D [REDACTED] als Verwalterin auch für das Grundstück des Beklagten durch den allgemeinen Auftrag eingesetzt hat. Auch der Beklagte bestreitet dies nicht ernstlich (siehe Schriftsatz vom 27.4.1950, S 11, IV, 1). Dagegen, daß die Stadt sich bei der Durchführung der Verwaltung eines Unterbevollmächtigten bediente, bestehen keine Bedenken. Überdies hat

die Stadt den zweiten Nachtrag noch besonders genehmigt. Die Stadtverwaltung sollte auch nicht nur ein Aufsichtsrecht gegenüber dem durch Abwesenheit am Handeln verhinderten Eigentümer ausüben (custodian), sondern selbst die Verwaltung führen (managing custodian). Danach konnte die Stadt für das Hausgrundstück jedenfalls die Rechte des Eigentümers ausüben, die ihm ohne Bestellung eines Verwalters trotz den Beschränkungen des Gesetzes Nr 52 noch zugestanden hätten. Die Stellung als Verwalter als solche gab der Stadt nicht schon nach Art III des Ges 52 darüber hinausgehende Befugnisse, wie die Revision meint. Denn diese Bestimmung gilt für Verwalter jeder Art, beispielsweise auch für Vormund, Pfleger etc., nicht nur für von der Militärregierung eingesetzte Verwalter. Art III schränkt nicht das Verbot des Art II ein, sondern legt dem Verwalter zusätzliche Pflichten auf (Dölle-Zweigert aaO Art II Anm 191).

2. Die Frage, ob die Militärregierung der Stadt eine weitergehende Ermächtigung oder Anweisung erteilt hat (Art II § 3), könnte dahingestellt bleiben, wenn der zweite Nachtrag unter die Art IV gegebene allgemeine Ermächtigung des Gesetzes fiele. Das trifft jedoch nicht zu.

Nach Art IV § 6 kann jedes geschäftliche Unternehmen, das der Kontrolle unterliegt, alle Geschäfte eingehen, die normalerweise sein gewöhnlicher Geschäftsbetrieb innerhalb des besetzten Gebietes mit sich bringt, vorausgesetzt, daß das Unternehmen nicht Geschäfte eingeht, die unmittelbar oder mittelbar die Werte des Unternehmens erheblich mindern oder

gefährden oder sonst seine finanzielle Lage nachteilig beeinflussen. Es ist nun zwar der Auffassung zuzustimmen, daß Art IV ausdehnend auszulegen ist, und es kann daher die Vermietung eines Hauses zu gewerblichen Zwecken als geschäftliches Unternehmen im Sinne der gesetzlichen Begriffsbestimmung des Art VII § 9 b als Betätigung auf dem Gebiet des Handels und der Industrie (d.h. im Geschäftsleben) angesehen werden. Sondervorschriften der Militärregierung darüber, ob ein Mietvertrag mit Wiederaufbauvertrag nach Art IV genehmigungsfrei ist, liegen, soweit ersichtlich, nicht vor. (Die Verwendung von gesperrtem Kapital für Wiederaufbauzwecke sah die Militärregierung allerdings als genehmigungspflichtig an /Die Gesetze Nr 52 und 53, herausgegeben vom Württ. Sparkassen- und Giroverband in Stuttgart S 517, darum handelt es sich aber nicht.) Ein mit einem Mietvertrag gekoppelter Wiederaufbauvertrag, der einen erheblichen Teil der Einnahmen des Hauses auf Jahre hinaus bindet, ist aber kein Geschäft, das normalerweise der gewöhnliche Geschäftsbetrieb eines Miethauses mit sich bringt. Verträge dieser Art führen leicht zu Streitigkeiten und Prozessen, sie haben einmaligen Charakter und schließen, da insbesondere die Entwicklung der öffentlichen Lasten in ihrem Verhältnis zu den Mieteingängen nicht vorausszusehen ist, ein gewisses Wagnis in sich. Daß seit dem Abschluß der Kampfhandlungen solche Verträge nicht selten sind, ist ohne Bedeutung. Es kommt nicht darauf an, ob in der Geschäftswelt im ganzen ein derartiger Vertrag etwas Gewöhnliches ist, sondern ob das Geschäft in dem einzelnen Betrieb ungewöhnlich ist.

Dieser Auslegung steht nicht entgegen, daß der Abschluß eines Wiederaufbauvertrages oft wirtschaftlich erwünscht oder sogar geboten sein wird, denn es besteht dann die Möglichkeit, um die erforderliche Genehmigung der Militärregierung nachzusuchen.

3. Ob demnach die zweite Voraussetzung der Ermächtigung des Art IV zutrifft, daß die Werte des Unternehmens nicht vermindert oder gefährdet werden und die finanzielle Lage nicht nachteilig beeinflusst werden darf, braucht in diesem Zusammenhang nicht mehr geprüft zu werden, weil es für die Anwendung des Art IV, wie dargetan, schon an der ersten Voraussetzung fehlt. Auf die zu den Wirkungen des Geschäftes erhobenen Angriffe der Revision ist daher hier nicht einzugehen.

4. Hält sich ein Geschäft nicht im Rahmen der Ermächtigung des Art IV des Gesetzes Nr 52, so kann der von der Militärregierung eingesetzte Verwalter es doch rechtswirksam abschliessen, wenn die Besatzungsbehörde allgemein oder im Einzelfall ihn dazu ermächtigt. Art IV enthält keine Einschränkung der Vertretungsmacht eines custodian oder sonstigen Verwalters, sondern eine Erweiterung gegenüber Art. II, indem die nach diesem Artikel erforderliche Ermächtigung der Militärregierung für gewisse Geschäfte für entbehrlich erklärt wird, damit die geschäftlichen Unternehmen arbeiten können und eine übermäßige Belastung der Besatzungsbehörden durch Bearbeitung der sonst zu erwartenden Genehmigungsgesuche vermieden bleibt. Wie weit positiv die Vertretungsmacht des von der Militärregierung eingesetzten Verwalters reicht, bestimmt sich nach

dem regelmässig aus der Bestallung zu entnehmenden, sonst aber anderweit zu ermittelnden Willen der den Verwalter einsetzenden Besatzungsbehörde und ist nicht dem Gesetz Nr 52 zu entnehmen (das nur negativ die Grenzen der Vertretungsmacht vorbehaltlich der Ermächtigung der Militärregierung angibt), so wenig wie das Gesetz den im Art III genannten Pflegern, Amtspersonen und Verwaltern Vertretungsmacht verleiht (die sie vielmehr bei ihnen auf Grund anderer Rechtsvorschriften voraussetzt). Dafür, daß die Militärregierung ihre nach Art II bestehende Befugnis, jede vom Gesetz Nr 52 verbotene Handlung durch ihre Ermächtigung oder Anordnung wieder erlaubt zu machen, durch Art IV einschränken wollte, fehlt jeder Anhalt. Liegt eine entsprechende allgemeine oder besondere Ermächtigung zu ungewöhnlichen, über den Art IV hinausgehenden Geschäften vor, so kann ihre Rechtswirksamkeit demgemäß nicht unter Berufung auf Grundgedanken des Gesetzes, die seinem Art IV entnommen werden wollen, in Frage gestellt werden.

Eine ausdrückliche Einzelgenehmigung zum Abschluß des Nachtragsvertrages hat die Militärregierung nicht erteilt. Es kommt daher darauf an, ob die Militärregierung der Stadt eine allgemeine Ermächtigung erteilt hat, die die Befugnis zum Abschluß des Nachtragsvertrages in sich schließt. Die Revision ist der Auffassung, es müsse hiewegen die Entscheidung der Besatzungsmacht nach Art 3 Abs 2 des Gesetzes Nr 13 der Hohen Alliierten Kommission (Amtsblatt S 54, 391, 989) eingeholt werden. Zu dieser Vorschrift hat der I. Zivilsenat in seinem Urteil vom 9.3.1951 - I ZR 30/50 - wohl

im Anschluß an Arndt NJW 1950, 212 - ausgesprochen, daß das Gesetz Nr 13, wie seine Bezeichnung ergebe, nur die Gerichtsbarkeit auf den vorbehaltenen Gebieten regele. Im gegenwärtigen Rechtsstreit braucht keine Stellung genommen zu werden zu der in diesem Urteil offenbar vertretenen Auffassung, daß das deutsche Gericht im Fall des Art 3 Abs 2 nur dann die Entscheidung der Besatzungsmacht einholen müsse, wenn die in Frage stehende Anordnung sich auf eines der im Besatzungsstatut genannten Gebiete beziehe, während es Anordnungen auf anderen Gebieten beispielsweise für rechtsungültig erklären könnte. Im vorliegenden Fall ist nicht streitig, wie die von der Besatzungsbehörde gegebenen Weisungen gelaute haben und daß es ihr Zweck war, die Verwaltung des Hausbesitzes bestimmter Personenkategorien durch die Stadt herbeizuführen, ohne daß die Besatzungsbehörde mit Einzelheiten behelligt würde. Ausser Streit steht auch die Rechtsgültigkeit der Anordnung als solcher. Bei dieser Sachlage bedarf es nicht der Einholung eines Bescheides der Besatzungsmacht, insbesondere nötigt dazu nicht der Umstand, daß im Einzelfall zu prüfen ist, ob eine von der Stadt vorgenommene Verwaltungshandlung unter die durch jene Anordnung erteilte allgemeine Ermächtigung fällt und demgemäß die Anordnung unter Umständen ausgelegt werden muß. Vielmehr ist die Auslegung der Anordnung der Besatzungsbehörde insoweit Sache des deutschen Gerichtes.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die Militärregierung der Stadtverwaltung keinerlei Befreiung von irgendwelchen Vorschriften des Gesetzes Nr 52

erteilt hat. Es handelt sich hier um die Auslegung eines Verwaltungsakts, sodaß das Revisionsgericht in der Nachprüfung frei ist.

Der Auslegung des Berufungsgerichts kann nicht beigespflichtet werden.

Die für die Verwaltung der Häuser von der Militärregierung gegebene Richtlinie im Schreiben vom 2. August 1945, die Stadtverwaltung habe mit den Häusern und Möbeln in der üblichen Weise zu verfahren, deutet zwar mehr darauf hin, daß nur die normalen Geschäfte im Sinne des Art IV des Gesetzes Nr 52 sollten vorgenommen werden können. Aber wenn die Militärregierung den Referenten der Stadt beauftragte, nach pflichtgemäßem Ermessen die Verwaltung vorzunehmen, und mit Einzelheiten überhaupt nicht behelligt werden wollte, so muß dies im Sinn einer Ermächtigung zu freier Verwaltung aufgefaßt werden: Einerseits bestand nur bei an sich genehmigungspflichtigen Handlungen Veranlassung, sich mit Einzelheiten an die Militärregierung zu wenden; andererseits konnte bei einer Stadt von der Größe D [REDACTED] und ihren mannigfachen Zerstörungen die Militärregierung nicht wohl der Meinung sein, die Notwendigkeit, im Interesse der anvertrauten Häuser auch außergewöhnliche Geschäfte vorzunehmen, würde sich nicht ergeben. Es kann aber auch nicht angenommen werden, daß die Militärregierung solche Geschäfte einfach unterbinden wollte. Ihr Verhalten muß daher dahin ausgelegt werden, daß die Stadt ermächtigt sein sollte, auch ein außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes liegendes Geschäft für den abwesenden

Eigentümer vorzunehmen, insbesondere einen Miet- und Wiederaufbauvertrag zu schliessen. Diese Auslegung liegt umso näher, als die Ermächtigung nicht ein Privatmann erhielt, sondern eine im Einvernehmen mit der Militärregierung eingesetzte Behörde.

Da das Gesetz Nr 52 den Zweck hat, das vorhandene Vermögen der betroffenen Person zu sperren und zu erhalten, kann die Anordnung des Vermögenskontrolloffiziers dagegen nicht dahin ausgelegt werden, daß er auch eine Ermächtigung zu Geschäften erteilen wollte, die Werte des Unternehmens vermindern oder gefährden oder seine finanzielle Lage nachteilig beeinflussen würden (Art IV § 6 · 2. Halbsatz). Die Frage, ob der Wiederaufbauvertrag das Vermögen des Beklagten in diesem Sinne schädigte oder gefährdete, hat das Berufungsgericht nicht erschöpfend untersucht. Es brauchte dies von seinem Standpunkt aus nicht zu tun, weil es eine Ermächtigung zu ungewöhnlichen Geschäften überhaupt verneint hatte. Da jedoch dieser Grund, wie dargetan, seine Entscheidung nicht trägt, bedarf es nunmehr weiterer tatsächlicher Erörterungen der Auswirkungen des Wiederaufbauvertrages. Das Berufungsgericht wird bei der Wertung beachten müssen, daß das Gesetz nur von einer erheblichen Minderung oder Gefährdung spricht und daß nicht die schließlich eingetretene - möglicherweise ungünstige - Wirkung des Geschäftes, sondern nur das voraussehbare Risiko oder der erkennbare Schaden das Geschäft unerlaubt machen können (Dölle - Zweigert S 269). Dabei kann nicht jedes Risiko bereits das Geschäft zu einem verbotenen machen, denn die meisten Geschäfte, insbesondere des

Handels, schliessen ein solches, mag es auch gering sein, notwendig in sich. In Betracht kommt nur ein solches Risiko, das ein verantwortungsbewusster Geschäftsmann oder Verrögenverwalter nicht eingeht.

Wegen der noch erforderlichen tatsächlichen Erörterung mußte das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Findet das Berufungsgericht keinen Anlaß, den Vertrag wegen Verstosses gegen Art IV für ungültig zu erklären, so wird es noch zu prüfen haben, welchen Einfluss die wegen Formmangels gegebene Nichtigkeit der Vorkaufsabrede auf die Gültigkeit des ganzen Wiederaufbauvertrages hat (§ 139 BGB).

Dr. Pritsch

Dr. Hertel

BR.Dr.Heck ist
wegen Urlaubs an
der Unterschrift
verhindert.

Schuster

Dr. Oechßler

Dr.Pritsch