

056
16
V ZR 91/54

Verkündet
am 22. Februar 1956
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

des Weinhändlers Philipp G. [REDACTED] in F. [REDACTED] -
R. [REDACTED], A. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat
Dr. [REDACTED] -

gegen

die S. [REDACTED] in H. [REDACTED], N. [REDACTED]straße, vertre-
ten durch ihren Vorstand, den Oberbürgermeister R. [REDACTED] der
Stadt H. [REDACTED] und den Leiter S. [REDACTED] der S. [REDACTED] H. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 8. Februar 1956 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Oechß-
ler, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt/Main vom 24. November 1953 aufgehoben
und dahin erkannt:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil
der 7. Zivilkammer des Landgerichts in Frank-
furt/Main vom 14. Juni 1951 abgeändert und die
Klage abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits
zu tragen.

Von Rechts wegen

Gewerbebetrieb, jedoch mindestens 250 DM monatlich, und sollte für die zweiten 10 Jahre neu festgesetzt werden.

Meub nahm auf dem Grundstück größere Arbeiten zur Wiederherstellung der Räumlichkeiten vor und setzte auch die Gastwirtschaft in Betrieb, geriet jedoch alsbald in Zahlungsschwierigkeiten und verließ das Lokal im Frühjahr 1950. Das am 28. Juni 1950 von ihm zur Abwendung des Konkurses beantragte Vergleichsverfahren wurde mangels Verfügbarkeit der erforderlichen Mindestquote nicht eröffnet und das Anschlußkonkursverfahren mangels Masse eingestellt. Darauf erhob der Beklagte gegen M. Klage auf Aufhebung des Mietvertrages, Räumung und Zahlung des Mietrückstandes. Gegen das auf Räumung lautende Teilverteil legte M. Berufung ein, die zurückgewiesen wurde.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin Klage erhoben mit dem Antrag,

den Beklagten zur Zahlung von 10 000 DM an sie zu verurteilen.

Sie hat behauptet, M. habe für die auf dem Grundstück geleistete Aufbauarbeit 39 161,29 DM aufgewendet und Ersatzansprüche in dieser Höhe. Davon sei der Klägerin der Betrag von 10 000 DM abgetreten worden.

Das Landgericht hat nach dem Klagantrag erkannt.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte mit Gegenforderungen aufgerechnet, und zwar

- a) wegen Nichtzahlung des Mietzinses für
18 Monate und 10 Tage in Höhe von 6 875.- DM
nebst Zinsen,
- b) auf Schadensersatz infolge Verweh-
rung des Baugrundstücks im Betrage
von 14 000.- "

16

- 4 -

- c) wegen der Kosten aus dem Räumungsprozeß,
dem Verfahren betreffend die einstweilige
Verfügung, verschiedenen Interventions-
sachen und dem Konkursverfahren im Gesamt-
betrag von 1 820, 22. DM
- d) wegen Geschäftsschädigung in Höhe von 5 000 "

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklag-
ten zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung
der Klage, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache.

Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

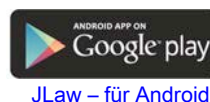
Entscheidungsgründe:

1. Die Klägerin verlangt auf Grund einer Abtretung
durch den Bauunternehmer M. gemäß § 398 Satz 2 BGB
von dem Beklagten Ersatz der notwendigen Aufwendungen
zur Wiederherstellung der Gaststättenräumlichkeiten des
Beklagten im Teilbetrag von 10 000 DM. Das Berufungs-
gericht prüft zunächst die Gültigkeit der Abtretung.
Es hat dagegen keine Bedenken. Ein Handeln zu Gunsten
einzelner Gläubiger auch im Einverständnis mit diesen
mit der Wirkung einer Benachteiligung der übrigen führe
nur zur Konkursanfechtung. Diese komme aber nicht in
Betracht, da nach Einstellung des Konkursverfahrens die
Herstellung gleicher Befriedigungsaussichten für alle
nichtbevorrechtigten Gläubiger ausscheide.

2. Das Berufungsgericht erörtert dann weiter: Der
Vertrag unter den Parteien sei mangels eines unmittel-
bar funktionierenden Gaststättenbetriebs nicht als
Pacht-, sondern als Mietvertrag anzusehen; er sei preis-
rechtlich nichtig, so daß einerseits § 547 Abs 1 Satz 1



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



BGB, andererseits die Vertragsklausel über den Ausschluß von Ersatzansprüchen zu Gunsten des Beklagten außer Betracht bleiben müßten.

Das Berufungsgericht geht von Ziff I 1 des Runderrlasses PR Nr 5/49 der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets vom 7. April 1949 (VfWM B1 II 1949, 44) aus. Darnach bestehe zwar eine allgemeine Ausnahmegenehmigung für die Vereinbarung verlorener Instandsetzungszuschüsse zwischen dem Vermieter durch Kriegseinwirkung beschädigter Räume und seinem Mieter, aber nur soweit der Instandsetzungszuschuß nicht über 50% der gesamten Kosten der Instandsetzung hinausgehe; anderenfalls habe gemäß Ziff I, 3 aaO der Vermieter bei der unteren Preisbehörde eine Einzelausnahmegenehmigung zu beantragen. Wenn der Vertrag bei regulärer Abwicklung auch dazu geführt hätte, daß die Aufwendungen des M nicht verloren, sondern gegen den Mietzins zu verrechnen gewesen wären, so hätte doch die Klausel des Verlustes aller Ersatzansprüche auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung der preisrechtlichen Einzelgenehmigung bedurft. Wenn schon im Vertrag die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses und damit ein Fall vorgesehen sei, in dem die Aufwendungen des Mieters zu weit mehr als 50% ein enögültig verlorener Instandsetzungszuschuß seien, würde eine solche Klausel durch die allgemeine Ausnahmegenehmigung nicht mehr gedeckt. Da eine Einzelgenehmigung nicht eingeholt worden sei, sei die Klausel nach § 134 BGB und der ganze Vertrag nach § 139 BGB als nichtig anzusehen.

Der Anspruch der Klägerin richte sich auf Ersatz notwendiger Aufwendungen, nachdem der Beklagte wieder in den Besitz seines Grundstücks gekommen sei, und sei mindestens in der eingeklagten Höhe gerechtfertigt.

Auch die geltend gemachten Gegenforderungen könnten zu keinem anderen Ergebnis führen, so daß das landgerichtliche Urteil sich im Ergebnis als zutreffend erweise.

Die Revision wendet sich zunächst gegen die Beurteilung des Vertrags als Mietvertrag statt als Pachtvertrag. Ein Rechtsirrtum des Berufungsgerichts liegt aber nicht vor. Daraus, daß das Vertragsverhältnis beginnen sollte, "sobald die Instandsetzung der Räume samt Ausstattung beendet sei," kann der Schluß nicht gezogen werden, daß es sich um einen Pachtvertrag handle; denn die Räume sollten ja durch M. ausgestellt werden. Wenn dem "Mieter" das Recht eingeräumt wird, in den Saisonmonaten für den angrenzenden Garten die Gartenmöbel des Vermieters, soweit sie vom Mieter benötigt werden, zu benutzen, wobei aber der Vermieter sich das freie Verfügungsrecht über den Garten und die ihm noch zur Verfügung stehenden Gartenmöbel für seine eigenen Zwecke vorbehält, so ist diese Abmachung nicht geeignet, das Vertragsverhältnis als Pacht erscheinen zu lassen. Im übrigen ist nicht ersichtlich, welche Bedeutung es für die Entscheidung des Rechtsstreits haben soll, ob das Vertragsverhältnis als Miet- oder Pachtverhältnis beurteilt wird, zumal der Runderlaß PR 5/49 vom 7. April 1949 für Miet- und Pachtverhältnisse gleichermaßen gilt.

Die Revision greift ferner die Auffassung an, der Vertrag sei wegen Verstoßes gegen den Preisstop nichtig. Die Klausel über den Verlust des Ersatzanspruchs des Mieters bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, die als Vereinbarung einer Vertragsstrafe zu behandeln sei, sei gültig. Die Revision hält auch die Aufrechnung mit den geltend gemachten Gegenforderungen des Beklagten für wirksam.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts und die Angriffe der Revision brauchen jedoch im einzelnen nicht geprüft zu werden; denn nach Erlassung des Berufungsurteils ist am 1. August 1955 das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (BGBl 1, 458) in Kraft getreten, das zu einer anderen Beurteilung nötigt. Die Parteien hatten in der mündlichen Verhandlung Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen.

Dieses Gesetz hat in § 29 die Frage der Finanzierungsbeiträge neu geregelt und sich, wie sich aus Abs 3 dieser Bestimmung ergibt, rückwirkende Kraft beigelegt. Es ist daher auch in der Revisionsinstanz zu berücksichtigen (BGHZ 9, 101). Nach § 29 dieses Gesetzes ist die Gewährung eines Finanzierungsbeitrags zum Neubau, Wiederaufbau, zur Wiederherstellung, zum Aufbau und zur Erweiterung von preisgebundenen Wohn- und anderen Räumen nicht als Verstoß gegen das Verbot von Preiserhöhungen anzusehen. Gleichzeitig ist durch § 29 Abs 5 der Runderlaß PR Nr 5/49 aufgehoben worden. Eine frühere Leistung dieser Art gilt, soweit sich ihre Zulässigkeit nicht schon aus anderen Vorschriften ergibt, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes preisrechtlich als genehmigt, soweit nicht vorher schon eine preisrechtliche Genehmigung versagt worden ist.

Es fragt sich zunächst, ob diese Bestimmung noch auf Mietverhältnisse angewendet werden kann, die vor Inkrafttreten des Gesetzes durch Auflösung abgeschlossen waren. Das ist zu bejahen; denn es handelt sich um die Abwicklung des früheren Mietverhältnisses. Die Klägerin verlangt die Leistungen zurück, die nach früherem Recht unzulässig waren, nun aber vereinbart werden können, nämlich die verlorenen Baukostenzuschüsse, die nach jetzigem Recht zulässig sind, weil sie nach der gesetzlichen Regelung mit dem Inkrafttreten des Ersten

Bundesmietengesetzes als genehmigt galten.

Es fragt sich weiter, ob es sich bei dem Vertrag vom 1. Dezember 1949 um Wiederaufbau, Wiederherstellung oder Ausbau von Räumen handelt. Roquette (Bundesmietengesetz § 29 Anm 46) vertritt die Auffassung, daß Finanzierungsbeiträge, die nicht zur Neuschaffung preisgebundenen Wohnraums, sondern lediglich zu dessen Instandsetzung hingegeben sind, nicht unter § 29 fallen, sondern anders zu behandeln sind. Ob dieser Auffassung zu folgen ist, kann dahingestellt bleiben; denn bei dem Umfang der Arbeiten, die M. vorgenommen, und bei ihrem Wert, den der Sachverständige als angemessen auf 19 400 DM schätzt, während M. sogar Aufwendungen in Höhe von 31 804 DM nachgewiesen hat, kann nicht von einer bloßen Instandsetzung gesprochen werden.

Es gilt also der Vertrag vom 1. Dezember 1949 mit dem 1. August 1955 als preisrechtlich genehmigt. Damit ist der Vertrag gültig einschließlich der Klausel, daß M. irgendwelche Ersatz- und Erstattungsansprüche auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht zustehen sollten. Es könnte noch die Frage aufgeworfen werden, ob eine solche Vereinbarung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verlaufs, den die Dinge genommen haben, wucherisch oder sonst sittenwidrig war. Anhaltspunkte dafür sind aber nicht dargetan. Es handelt sich um ein Risikogeschäft, dessen Gefahr die Vertragsparteien, insbesondere M., bewußt auf sich genommen haben.

Der Klaganspruch in Höhe von 10 000 DM ist somit unbegründet. Auf die Ansprüche, mit denen der Beklagte gegen die Klagforderung aufrechnen will, kommt es also nicht mehr an.

Es war daher das Berufungsurteil aufzuheben und unter Abänderung des Urteils des Landgerichts die Klage abzuweisen. Damit waren der Klägerin auch die gesamten Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Dr. Tasche

Dr. Oechßler

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Rothe