

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: § 134 BGB, § 25 RLG

Rechtssatz: Bürgerlich-rechtliche Verträge über einen nach § 25 RLG beschlagnahmten Raum sind trotz des Wortlauts dieser Bestimmung nicht schlechthin nichtig, sondern schwebend unwirksam, es sei denn, daß sie die mit der Beschlagnahme bezweckte Sicherstellung vereiteln sollen.

✓ Aktenzeichen: V ZR 3/50

Urteil vom 5. Oktober 1951

OLG Hamburg

Verkündet
am 5. Oktober 1951
Gros
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Carl Friedrich M [REDACTED],
H [REDACTED], W [REDACTED] strasse [REDACTED],
Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Frieda C [REDACTED],
H [REDACTED], W [REDACTED] strasse [REDACTED],
Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 1951
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof.Dr.Pritsch
und der Bundesrichter Dr. Hertel, Dr. Tasche, Dr. Heck
und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

- 2 -

Auf die Revision des Beklagten wird das am 29. September 1949 verkündete Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg aufgehoben. Der Rechtsstreit wird zur anderen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Diesem wird auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks H [REDACTED], W [REDACTED] strasse [REDACTED]. Auf diesem Grundstück betreibt sie einen Wäscherei- und Plättreibetrieb. Nach dem militärischen Zusammenbruch lag der Betrieb eine Zeitlang still. Durch Verfügung des Wohnungsamts des Amts B [REDACTED] der Stadt H [REDACTED] vom 7. Dezember 1945 wurde der Plättraum auf Grund von § 25 des Reichsleistungsgesetzes beschlagnahmt und gleichzeitig eine Schneiderei A [REDACTED] in einem Teil desselben eingewiesen; diese Schneiderei bezog jedoch den Raum nicht. Mit Verfügung vom 27. April 1946 wies das Wohnungsamt unter Aufrechterhaltung der Beschlagnahme des Plätttraums einen Jean P [REDACTED] ein; dieser verzichtete jedoch mit Schreiben vom 22. Juli 1946 an das Wohnungsamt auf die Räume. Nunmehr wies das Wohnungsamt durch Verfügung vom 1. August 1946 den Beklagten in den Plättraum und einen dazugehörigen kleinen Abstellraum ein. Der Beklagte bezog die Räume und nahm dort auch gewisse bauliche Veränderungen vor. Später überließ die Klägerin dem Beklagten noch einen Kellerraum.

Durch öffentliche Bekanntmachung vom 9. Juli 1948 (Amtlicher Anzeiger Nr 95 S 311) hob die Stadt H [REDACTED] sämtliche noch nicht erledigten Leistungsanforderungen mit Wirkung vom 1. August 1948 auf; zugleich erteilte sie zu der "früher auf Grund [REDACTED] der Leistungsanforderungen erfolgten Raumüberlassung

in dem in den Leistungsanforderungen bestimmten Umfang" ihre Genehmigung. Der Beklagte beantragte hierauf den Erlass einer neuen Leistungsanforderung. Das Wohnungsamt lehnte diesen Antrag ab. Über den vom Beklagten hiergegen eingelegten Einspruch ist noch nicht entschieden.

Die Klägerin vertritt den Standpunkt, der Beklagte sei nur auf Grund der Leistungsanforderung vom 1. August 1946 zum Besitz des Plätttraums berechtigt gewesen. Mit Aufhebung dieser Leistungsanforderung sei sein Recht zum Besitz entfallen. Mit der Klage verlangt sie auf Grund Eigentums und ungerechtfertigter Bereicherung vom Beklagten Herausgabe der in seinem Besitz befindlichen Räume und Wiederherstellung ihres früheren Zustandes.

Der Beklagte hat um Klagabweisung gebeten. Er behauptet, bereits in der ersten Hälfte des Jahres 1946 mit dem inzwischen verstorbenen Ehemann der Klägerin, der diese in allen Angelegenheiten vertreten habe, mündlich einen Mietvertrag über die strittigen Räume auf die Dauer von wenigstens 10 Jahren vereinbart zu haben. Die Parteien hätten beim Wohnungsamt um Zustimmung zu diesem Vertrag gebeten. Daraufhin sei die Verfügung vom 1. August 1946 über die "Einweisung" des Beklagten ergangen. Die Parteien hätten darin lediglich die raumwirtschaftliche Genehmigung des Mietvertrages erblickt; eine Inanspruchnahme auf Grund des Reichsleistungsgesetzes

wäre im Hinblick auf die Einigung der Parteien sinnlos gewesen. Nach dieser Verfügung hätten die Parteien den Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages nicht mehr für erforderlich gehalten.

Die Klägerin hat den Abschluß eines Mietvertrages bestritten und eingewandt, ein solcher Vertrag wäre nach § 25 RLG nichtig gewesen. Demgegenüber vertritt der Beklagte die Ansicht, die Beschlagnahme stehe dem Abschluss eines demselben Zwecke dienenden Mietvertrages nicht entgegen. § 25 RLG habe auch nicht die Nichtigkeit, sondern nur die schwebende Unwirksamkeit abgeschlossener Rechtsgeschäfte zur Folge. Durch die Bekanntmachung vom 13. Juli 1948 sei die Genehmigung erteilt, der Schwebezustand sei damit beendet und der Mietvertrag wirksam geworden. Ausserdem verstosse die Klägerin gegen Treu und Glauben, wenn sie sich auf die Unwirksamkeit des Mietvertrages berufe, nachdem der Beklagte mit ihrem Wissen und im Vertrauen auf ihre Zustimmung erhebliche Mittel für den Ausbau der Räume aufgewendet habe.

Durch Teilurteil vom 1. April 1949 hat das Landgericht dem Klagantrag stattgegeben, soweit er auf Herausgabe der Räume gerichtet war. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Beide Vorinstanzen gehen davon aus, ein etwa zwischen den Parteien geschlossener Mietvertrag sei nach § 25 Satz 2 RLG wegen der Beschlagnahme des Plätttraums seitens

des Wohnungsamts nichtig. Die Einweisungsverfügung vom 1. August 1946 sei als Leistungsanforderung anzusehen und habe an der Beschlagnahme und ihren bürgerlich-rechtlichen Folgen für Rechtsgeschäfte, die während ihres Bestehens geschlossen wurden, nichts geändert. Die Beschlagnahme habe bis 1. August 1946 fortgedauert. Nach diesem Zeitpunkt sei ein neuer Mietvertrag nicht mehr geschlossen worden und auch die Bestätigung eines etwa früher geschlossenen Mietvertrags nicht mehr erfolgt. Eine früher geschlossene Bestätigung würde als Neuvernahme zu beurteilen und nach § 25 RLG ebenfalls nichtig gewesen sein.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Klägerin hat um Zurückweisung des Rechtsmittels gebeten. - Nach Einlegung der Revision ist der Beklagte am 31. Januar 1950 aus den strittigen Räumen unter Entfernung der von ihm erstellten Einbauten ausgezogen. Nach seinem Vortrag hat er dies unter Vorbehalt aller Rechte getan, um der drohenden Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des Oberlandesgerichts zu entgehen; er hält aber daran fest, dass der Mietvertrag weiter bestehe und er Mieterschutz genieße.

Entscheidungsgründe:

I.

In dem Berufungsurteil ist am Ende des Tatbestandes vermerkt, die Akten des Wohnungsamts H B seien "zur Ergänzung des Parteivorbringens" herangezogen worden. Die Revision rügt, dass eine solche allgemeine Bezugnahme auf Hilfsakten nicht genüge und dass dieser Vermerk nicht erkennen lasse, ob und in welchem Umfange die Hilfsakten Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen seien.

Die Verweisung auf Hilfsakten ist zulässig, doch muss erkennbar sein, welche Teile der Akten der Urteilsfindung zu Grunde gelegt worden sind (RGZ 131, 119; JW 38, 1272). Die Entscheidungsgründe des Berufungsurteils ergeben aber, welche einzelnen Schriftstücke aus den Akten des Wohnungsamts herangezogen worden sind; eine Einzelaufführung dieser Aktenstücke im Tatbestand des Berufungsurteils war unter diesen Umständen nicht notwendig. Bedenklich ist dagegen, dass das Berufungsurteil nicht erkennen lässt, ob die Hilfsakten zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden sind. Grundlage der Entscheidung darf nur sein, was Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist. Wollte das Berufungsgericht die Akten des Wohnungsamts im ganzen oder Teile derselben seiner Ent-

scheidung zu Grunde legen, so musste es klar zum Ausdruck bringen, dass die mündliche Verhandlung sich auf die angezogenen Urkunden erstreckt hat. Dies ist aber zweifelhaft, da das Wohnungsamt in seinem Schreiben vom 14. März 1949 (Bl 15), mit dem es dem Landgericht auf dessen Ersuchen die Akten übersandte, ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, die Akten seien nur zur Information des Gerichts bestimmt, Einsichtnahme durch die Parteien oder deren Vertreter dürfe bestimmungsgemäß nicht gewährt werden. Auch der Tatbestand des landgerichtlichen Urteils erwähnt nur, dass die Akten herangezogen worden seien, lässt aber nicht erkennen, dass sie wenigstens im ersten Rechtszuge Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind. Unter diesen Umständen durften die Akten des Wohnungsamts nur insoweit von dem Berufungsgericht verwertet werden, als sie in den Schriftsätzen der Parteien wörtlich oder dem wesentlichen Inhalte nach wiedergegeben waren. Ob das Berufungsgericht dem durchweg Rechnung getragen hat, ist zweifelhaft. Es erübrigt sich aber, das Berufungsurteil unter diesem Gesichtspunkt im einzelnen durchzuprüfen, da die Aufhebung des angefochtenen Urteils schon aus Gründen des materiellen Rechts notwendig ist. Denn der Auslegung, die das Berufungsurteil dem § 25 RLG gibt, kann nicht beigetreten werden.

II.

1. Die am 7. Dezember 1945 verfügte Beschlagnahme des Plätztraums bewirkte eine Beschränkung der Verfügungsgewalt der Klägerin und begründete an ihrer Stelle eine öffentlich-rechtliche Herrschaftsgewalt des Wohnungsamts über die beschlagnahmten Räume. Die privatrechtliche Wirkung dieser Beschlagnahme bestand darin, dass nach dem Zeitpunkt der Beschlagnahme abgeschlossene privatrechtliche Geschäfte nichtig waren, wie Satz 2 des § 25 RLG ausspricht. Daß diese Nichtigkeit nicht nur Verfügungsgeschäfte, sondern auch Verpflichtungsgeschäfte ergreifen sollte, ergibt nicht nur der Wortlaut der angeführten Bestimmung, sondern vor allem auch die Gegenüberstellung mit der ursprünglichen Fassung des § 25 in dem Gesetz über Leistungen für Wehrzwecke (Wehrleistungsgesetz) vom 13. Juli 1938 (RGBl I, 887), wo nur die Nichtigkeit rechtsgeschäftlicher Verfügungen angeordnet worden war; durch die Verordnung zur Änderung dieses Gesetzes vom 1. September 1939 (RGBl I, 1639) wurde dem § 25 dieses nunmehr als "Reichsleistungsgesetz" bezeichneten Gesetzes die jetzt geltende weitergehende Fassung gegeben. Es muss angenommen werden, dass der Gesetzgeber diese Änderung des Wortlauts mit voller Absicht gewählt hat, um auch Verpflichtungsgeschäfte in die Nichtigkeit einzubeziehen und dadurch einen möglichst umfassenden Schutz

dagegen zu schaffen, dass der Zweck der Beschlagnahme, nämlich die Sicherstellung der Leistung für den öffentlichen Bedarf, durch bürgerlich-rechtliche Geschäfte vereitelt oder gefährdet werde.

2. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß die "Einweisung" des Beklagten in den Plätzraum vom 1. August 1946 an der Beschlagnahme und ihren bürgerlich-rechtlichen Wirkungen nichts änderte. Dabei kann dahinstehen, wie diese Verfügung auszulegen ist. Der Beklagte hat zwar behauptet, dass diese Verfügung trotz ihres Wortlauts, der von einer "Einweisung" spricht, eine raumwirtschaftliche Genehmigung des seiner Behauptung nach zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages gewesen sei, und sich zum Beweis für diese Auslegung auf das Zeugnis des damaligen Angestellten des Wohnungsamts B. berufen. Das Berufungsgericht hat diese Behauptung für unzutreffend gehalten; es hat in sorgfältiger Prüfung der Akten des Wohnungsamts die Überzeugung gewonnen, dass diese Verfügung eine Einweisung, also eine Inanspruchnahme des beschlagnahmten Raumes im Sinne des Reichsleistungsgesetzes, nicht aber die Genehmigung eines Mietvertrages ausgesprochen habe. Die Revision greift diese Auslegung des Berufungsgerichts zu Unrecht an. Wenn die Revision geltend macht, dass diese Verfügung nicht auf das Reichsleistungsgesetz Bezug nehme, so übersieht sie, dass die Verfügung dem Beklagten nur nachrichtlich mitgeteilt

wurde, dass sie sich aber an die Klägerin richtete, und daß sie auf die Einweisung des Jean P. vom 27. April 1946 Bezug nahm, an deren Stelle sie trat. In der letztgenannten, ebenfalls an die Klägerin gerichteten Verfügung war aber ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die Beschlagnahme des Plätttraums auf Grund der Verfügung vom 7. Dezember 1947 aufrechterhalten bleibe. Dieser Hinweis an die Klägerin war massgebend, da § 25 RLG nur die Anforderung bei dem Leistungspflichtigen vorschreibt. Daraus geht hervor, dass das Wohnungsamt bei der "Einweisung" des Beklagten am 1. Januar 1946 die am 7. Dezember 1945 verfügte Beschlagnahme hat aufrechterhalten wollen. Eine Aufhebung der Beschlagnahme und ihrer privatrechtlichen Wirkungen ist bei diesem Anlass nicht erfolgt. Das Berufungsgericht hat die Vernehmung des Zeugen B. unter diesem Gesichtspunkt mit Recht für entbehrlich gehalten; die Unterlassung dieser Beweisaufnahme wird von der Revision zu Unrecht beanstandet.

3. In der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist wiederholt die Ansicht vertreten worden, daß mit Abschluss eines privatrechtlichen Mietvertrages über einen nach dem Reichsleistungsgesetz beschlagnahmten oder in Anspruch genommenen Gegenstand die öffentlich-rechtliche Beschlagnahme hinfällig werde, sei es, dass sie damit überhaupt durch Zweckerreichung ihr Ende finde (Württ-Bad

VGH, DVerw 49, 562 mit ablehnender Anmerkung von Fecker; VGH Bremen, DRZ 50, 455), sei es, dass sie durch das privatrechtliche Mietverhältnis "überdeckt" werde (OVG Hamburg, VerwRspr 49, 414 = MDR 49, 245 mit billigender Anmerkung von Bettermann). Das Berufungsgericht hat demgegenüber in eingehender Erörterung die Rechtsansicht vertreten, ein solches Nebeneinander eines öffentlich-rechtlichen und eines privatrechtlichen Nutzungsrechts werde durch § 25 Satz 2 RLG ausgeschlossen; ein privatrechtliches Rechtsgeschäft könne während des Bestehens des öffentlich-rechtlichen Leistungsverhältnisses überhaupt nicht wirksam geschlossen werden. Eine Entscheidung darüber, wieweit das öffentlich-rechtliche Verhältnis durch den Abschluss eines privatrechtlichen Mietvertrages berührt wird, ist im vorliegenden Falle nicht notwendig, denn der Ansicht des Berufungsgerichts kann nicht beigetreten werden. Trotz des Wortlauts des § 25 RLG kann nicht angenommen werden, dass Rechtsgeschäfte über beschlagnahmte Gegenstände absolut und unheilbar nichtig seien, wie das Berufungsgericht meint.

4. § 25 Satz 2 RLG lässt selbst zu, dass die Bedarfsstelle "etwas anderes bestimmen", also den Abschluss bürgerlich-rechtlicher Geschäfte zulassen kann. Es besteht kein sachlicher Grund zu der Annahme, eine solche anderweite Bestimmung könne nur vor Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäfts

oder gar nur anlässlich der Beschlagnahme selbst getroffen werden, die Bedarfsstelle könne eine solche Bestimmung nicht auch dadurch treffen, dass sie einem über den beschlagnahmten Gegenstand getroffenen Rechtsgeschäft ihre Genehmigung nachträglich erteile.

Das Reichsleistungsgesetz enthält selbst eine Reihe von Hinweisen darauf, dass gerade bei der Inanspruchnahme zugunsten eines Dritten, um die es sich hier handelt, Vereinbarungen zwischen dem Leistungspflichtigen und dem Dritten über den beschlagnahmten Gegenstand nicht schlechthin nichtig sein können. Dabei kann hier von dem Sonderfall, dass Leistungen zur Deckung besonderer wirtschaftlicher Bedürfnisse nach § 3 b RLG in Anspruch genommen werden, abgesehen werden; in diesem Falle kann der Abschluss bestimmter Rechtsgeschäfte von dem Leistungspflichtigen sogar verlangt werden. Allgemein bestimmt § 26 Abs 4 RLG, dass der die Leistung empfangende Dritte die nach Abs 1 - 3 geschuldete Vergütung oder Entschädigung grundsätzlich unmittelbar dem Leistungspflichtigen zu entrichten habe; diese Bestimmung legt Vereinbarungen der Beteiligten über diese Zahlungen nahe. Dabei wird allerdings im Regelfalle eine Mitwirkung der Bedarfsstelle ins Auge gefasst (§ 26 Abs 4 Satz 2; § 27 Abs 2 RLG). Das Reichsleistungsgesetz geht also selbst davon aus, dass die Parteien mit Genehmigung der Bedarfs-

stelle sich über die mit der Überlassung des in Anspruch genommenen Gegenstandes zusammenhängenden Fragen durch bürgerlich-rechtlichen Vertrag verständigen können (so auch RGZ 167, 281 [285]).

Diese Annahme wird auch allein dem Zweck des Reichsleistungsgesetzes gerecht. Allerdings kann der Zweck einer Beschlagnahme verschieden sein. Die Beschlagnahme nach § 25 RGL soll sicherstellen, daß ein bestimmter öffentlicher Bedarf durch Inanspruchnahme des beschlagnahmten Gegenstandes befriedigt werden kann. Demgegenüber erfolgte die in der Kriegs- und Nachkriegszeit häufig vorgenommene Beschlagnahme wirtschaftlicher Rohstoffe und Erzeugnisse aller Art im Interesse der Versorgung der Allgemeinheit. Während bei der Beschlagnahme nach § 25 RLG der bestehende Zustand festgehalten und der beschlagnahmte Gegenstand dem Rechtsverkehr möglichst entzogen werden sollte, sollte die Beschlagnahme von Wirtschaftsgütern den Umsatz nicht hindern, sondern nur in bestimmte Bahnen lenken. Bei diesen Beschlagnahmen war das Verfügungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt das gegebene Mittel, den Zweck der Beschlagnahme zu erreichen (vgl. Pritsch DJ 1940, 416). Entsprechendes gilt für die Verfügungsverbote etwa der Grundstücksverkehrsbekanntmachung oder der jetzt an ihre Stelle getretenen Bestimmungen oder der Gesetze Nr 52 und Nr 53 der Militärregierung. Aber auch die Beschlagnahme nach § 25 RLG bezweckt nicht, den beschlagnahm-

ten Gegenstand dem Rechtsverkehr für die Dauer zu entziehen, sondern soll nur seine Verwendbarkeit zur Behebung eines bestimmten Notstandes sicherstellen. Dabei war der öffentlich-rechtliche Eingriff durch Beschlagnahme ein Notbehelf. Geling es, den öffentlichen Notstand ohne Zwang dadurch zu beheben, dass auf dem Wege privater Vereinbarung die erforderlichen Leistungen zur Verfügung gestellt wurden, so war dies vorzuziehen. Eine solche private Vereinbarung lag also im Sinne des Reichsleistungsgesetzes; ebenso entsprach es den mit diesem Gesetz verfolgten Absichten, eine Umwandlung des öffentlich-rechtlichen Leistungsverhältnisses in ein privatrechtliches Miet- oder Pachtverhältnis zu fördern. Schon im Hinblick auf die subsidiäre Eigenhaftung der Bedarfsstelle für die dem Leistungspflichtigen zustehende Entschädigung (§ 26 Abs 4 RLG) musste die Bedarfsstelle bemüht sein, das durch die Beschlagnahme begründete öffentlich-rechtliche Leistungsverhältnis baldmöglichst durch ein bürgerlich-rechtliches Miet- oder Pachtverhältnis zwischen dem Leistungspflichtigen und dem berechtigten Dritten zu ersetzen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Beteiligten trotz des Wortlauts des § 25 RLG mit Genehmigung der Bedarfsstelle Rechtsgeschäfte über den beschlagnahmten Gegenstand abschliessen konnten (RGZ 167, 281 [285]; vgl OLG Frankfurt NJW 50, 469). Daraus ergibt sich, dass bürgerlich-recht-

liche Geschäfte über beschlagnahmte Räume, sofern sie nicht die mit der Beschlagnahme bezweckte Sicherstellung vereiteln sollen und aus diesem Grunde nichtig sind, bis zur Entscheidung der Bedarfsstelle über die Genehmigung schwebend unwirksam sind. Mit Erteilung der Genehmigung wurden sie für die Beteiligten voll wirksam.

5. Es kann in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob die Einweisungsverfügung des Wohnungsamts vom 1. August 1946 schon eine solche Genehmigung enthielt, wie der Beklagte behauptet. Denn jedenfalls ist eine solche Genehmigung durch die Bekanntmachung des Wohnungsamts vom 9. Juni 1948 ausgesprochen worden.

Dieser Sinn muss dem letzten Satz des Absatzes 2 der Bekanntmachung entnommen werden. Nach dieser Bestimmung wurde die "früher auf Grund der Leistungsanforderungen erfolgte Raumüberlassung in dem durch die Leistungsanforderungen bestimmten Umfange hiermit genehmigt". Unter "Raumüberlassung" kann hier trotz der Unklarheit des Ausdrucks nicht die tatsächliche Überlassung von beschlagnahmten Betriebsräumen verstanden werden, denn ein solcher, in der Vergangenheit liegender Vorgang konnte durch eine nachträgliche Genehmigung nicht berührt werden. Die angeführte Bestimmung kann sich daher nur auf bürgerlich-rechtliche Geschäfte über diese Raumüber-

lassung, also insbesondere auf zwischen den Beteiligten abgeschlossene Miet- und Pachtverträge beziehen. Für diese Auslegung spricht, dass auch die beiden vorangehenden Sätze der Bekanntmachung von privatrechtlichen Verträgen zwischen dem Leistungspflichtigen und dem dritten Berechtigten handeln: im Satz 1 werden die Parteien aufgefordert, nach Aufhebung der Leistungsanforderung Mietverträge oder sonstige privatrechtliche Verträge über die Räume zu schliessen; Satz 2 führt hierzu aus, daß es einer Vorlage solcher Verträge an das Wohnungsamt nicht bedarf. Der folgende Absatz 3 behandelt den Fall, dass eine privatrechtliche Einigung über die weitere Raumüberlassung nicht zustande kommt, und weist den Leistungsempfänger darauf hin, in diesem Falle eine neue Leistungsanforderung zu beantragen. Dieser Zusammenhang ergibt, dass auch die Genehmigung der "Raumüberlassung" privatrechtliche Vertragsverhältnisse im Auge hatte und dass der Sinn der erwähnten Bekanntmachung war, solche zwischen den Beteiligten geschlossenen, aber während des Bestehens der Beschlagnahme schwebend unwirksamen Verträge zu genehmigen. Die Befugnis des Wohnungsamts zu einer derartigen Genehmigung ergab

sich aus § 25 Satz 2 RLG. Daß die Genehmigung nicht durch Einzelakt, sondern in der Form einer öffentlichen Bekanntmachung ausgesprochen wurde, steht ihrer Wirksamkeit nicht entgegen. Es ist zwar zweifelhaft, ob eine Beschlagnahme nach § 25 RLG durch öffentliche Bekanntmachung allgemein angeordnet werden konnte (OVG Hamburg, MDR 49, 245), die Aufhebung einer Beschlagnahme durch öffentliche Bekanntmachung unterliegt aber keinem Bedenken (LG Hamburg, MDR 48, 299), und dasselbe gilt von der Genehmigung privatrechtlicher Verträge. Mit dieser Bekanntmachung wurde daher ein etwa zwischen den Parteien geschlossener, zunächst schwebend unwirksamer Mietvertrag nachträglich wirksam.

Die Behauptung des Beklagten, mit der Klägerin einen Mietvertrag abgeschlossen zu haben, war daher erheblich. Daß der Mietvertrag, obwohl er nach der Behauptung des Beklagten auf mindestens 10 Jahre geschlossen worden sein soll, der Schriftform entbehrte, wäre ohne Belang, da er nach § 566 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten würde; daran, daß der Beklagte Mieterschutz genießen würde (vgl. § 1 Abs 1 MSchG in der jetzt noch geltenden Fassung vom 15. Dezember 1942, RGBI I, 712; vgl. aber auch § 6 Abs 1 der VO vom 7. November 1944 RGBI I, 319), ändert sich dadurch nichts.

III.

Zu demselben Ergebnis führt aber noch eine andere Erwägung.

Das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, dass nach § 309 BGB in Verb mit § 308 Abs 1 BGB ein gesetzliches Verbot der Gültigkeit eines Vertrages nicht entgegensteht, wenn das Verbot aufgehoben wird und die Parteien die Gültigkeit des Vertrages gerade für diesen Fall gewollt haben. Einen solchen Willen der Parteien hat der Beklagte zwar, soweit ersichtlich, nicht ausdrücklich behauptet, er ergibt sich aber aus seinem Vortrag. Nach seiner Behauptung haben die Parteien die Einweisungsverfügung des Wohnungsamts vom 1. August 1946 als eine Genehmigung des zwischen ihnen mündlich abgeschlossenen Mietvertrages angesehen und angenommen, daß der Vertrag mit dieser Verfügung wirksam geworden sei. Legt man diese Darstellung zu Grunde, so würden die Parteien den Mietvertrag in Kenntnis des Umstandes abgeschlossen haben, dass er ohne Zustimmung der Bedarfsstelle (des Wohnungsamts) nicht wirksam war; sie wollten aber den Vertrag gerade für den Fall schliessen, dass dieses rechtliche Hindernis behoben würde. Dann lag aber auch die Annahme nahe, dass die Parteien, wenn dieser Weg nicht zum Ziele führte, weil die Einweisungsverfügung eine Genehmigung nicht enthielt,

den Vertrag wenigstens für den Fall gewollt haben, dass das gesetzliche Verbot durch Aufhebung der Beschlagnahme wegfiel. Zugunsten einer solchen Absicht der Parteien spricht, dass mit einer Aufhebung der - stets einen vorübergehenden Charakter tragenden - Beschlagnahme nach § 25 RLG schon damals gerechnet werden konnte. In diesem Zusammenhang könnte es auch erheblich werden, dass der Beklagte nach seiner - hier als richtig zu unterstellenden - Behauptung grössere Mittel aufgewandt hat, um den Plättraum für seine Zwecke umzugestalten. Solche Aufwendungen werden im allgemeinen nur gemacht, wenn mit einer gewissen Dauer des Besitzverhältnisses gerechnet werden kann - eine Erwartung, die durch die Beschlagnahme und Zuweisung des Raumes allein noch nicht gerechtfertigt war. Liesse sich feststellen, dass die Parteien den Mietvertrag wenigstens für den Fall einer Aufhebung der Beschlagnahme gewollt haben, so würde er - unabhängig von der Erteilung der Genehmigung - mit der Aufhebung der Beschlagnahme durch die Bekanntmachung vom 9. Juli 1948 wirksam geworden sein (RGZ 102, 254; 105, 137; 138, 52 [55]).

Wenn das Berufungsgericht diese Möglichkeit nicht berücksichtigt hat, so hat es die §§ 308 Abs 1, 309 BGB durch Nichtanwendung verletzt.

Nach dem Ausgeführten kommt es darauf an, ob

zwischen den Parteien ein Mietvertrag über den beschlagnahmten Plätttraum geschlossen worden ist oder nicht. Da das Berufungsurteil diese Frage offengelassen hat, war es aufzuheben und der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Pritsch Dr. Hertel Dr. Tasche

Dr. Heck Dr. Oechßler