BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 301/01

Verkündet am:
4. Februar 2004
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

ZPO § 322
SachsAnhGemeindeO § 100 Abs.1

a) Zur Bindung der Zivilgerichte an bestandskräftige Entscheidungen der Verwaltungsbehörde (hier: Versagung der Genehmigung eines langfristigen Mietvertrages mit einer Gemeinde).

b) Auch langfristige Mietverträge sind keine kreditähnlichen Geschäfte i.S. von § 100 Abs. 5 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt.

BGH, Urteil vom 4. Februar 2004 - XII ZR 301/01 - OLG Naumburg
LG Magdeburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Weber-Monecke, Fuchs, Dr. Ahlt und Dose

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 23. Oktober 2001 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 6. Juni 2001 wird zurückgewiesen.

Der Beklagten werden die Kosten der Berufung und der Revision auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger macht rückständige und künftige Miete aus einem gewerblichen Mietverhältnis geltend.

Er vermietete mit schriftlichem Vertrag vom 10./16. Juni 1997 ein bebautes Grundstück in N. mit einer Gesamtgröße von 12.600 m² zu einem monatlichen Mietzins von 5.000 DM bis 30. Mai 2022 an die beklagte Gemeinde zum Betrieb einer Kindertagesstätte. Im September 2000 reichte

diese den Mietvertrag bei der Kommunalaufsichtsbehörde zur Genehmigung ein. Mit bestandskräftig gewordener Verfügung vom 16. Oktober 2000 versagte der Landkreis O. als zuständige Kommunalaufsichtsbehörde die Genehmigung. Der Entscheidungssatz lautet:

> "Die am 19.9.2000, hier eingegangen am 15.9.2000, beantragte Genehmigung des Mietvertrages über das Grundstück M. in N. zwischen der Gemeinde N. und Herrn R. B. vom 10.6.1997/16.6.1997 wird versagt."

In der Begründung wird ausgeführt, es handele sich um ein kreditähnliches Geschäft, das gemäß § 100 Abs. 5 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde bedürfe. Die Genehmigung könne nicht erteilt werden, weil der Abschluß des Vertrages nicht mit der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Gemeinde in Einklang stehe. Die Beklagte, die die Miete zunächst seit 1997 gezahlt hatte, stellte daraufhin im Dezember 2000 ihre Zahlungen ein.

Das Landgericht hat der auf Zahlung eines Mietrückstandes von 30.000 DM nebst Zinsen und eines laufenden monatlichen Mietzinses von 5.000 DM bis zum Jahre 2022 gerichteten Klage in vollem Umfang stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Dagegen wendet sich der Kläger mit seiner vom Senat angenommenen Revision.

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

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

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Klägers führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückweisung der Berufung.

1. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, mit dem Landgericht sei davon auszugehen, daß die Frage, ob die Versagungsverfügung rechtmäßig sei, insbesondere, ob der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag gemäß § 100 Abs. 5 GO LSA der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedurfte, nicht zu prüfen sei. Es hat gemeint, durch die bestandskräftige Verweigerung der Genehmigung bestehe eine Bindung dahin, daß der Mietvertrag genehmigungspflichtig sei. Denn die Entscheidung einer Verwaltungsbehörde binde das (Zivil-)Gericht, soweit deren Rechtskraft reiche. Nach Unanfechtbarkeit der Ablehnungsentscheidung der Kommunalaufsichtsbehörde sei der Vertrag im Außenverhältnis mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Abschlusses nichtig. Die Beklagte könne sich auch auf die Unwirksamkeit des Vertrages berufen. Sie setze sich dadurch nicht mit Treu und Glauben in Widerspruch.

2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht war weder an die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde gebunden noch bedurfte der Mietvertrag deren Genehmigung.

a) Die Vorfrage, ob ein zivilrechtlicher Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung bedarf, haben grundsätzlich die Zivilgerichte allein zu entscheiden. Dabei ist die materielle Rechtslage zugrunde zu legen. Verweigert eine Behörde die von ihr für erforderlich gehaltene Genehmigung, so bleibt dies ohne Einfluß auf die Wirksamkeit eines Vertrages, wenn dieser - entgegen der Auffassung der Behörde - von vornherein einer Genehmigung

nicht bedarf. Ein Vertrag wird nicht deshalb genehmigungspflichtig, weil ihn eine Behörde - zu Unrecht - für genehmigungsbedürftig hält. Er ist vielmehr von Anfang an voll wirksam und bleibt es auch nach der Versagung der Genehmigung (vgl. BGB-RGRK/Steffen, 12. Aufl. § 182 Rdn. 12, 14 am Ende; Staudinger/Sack, BGB, 13. Bearb., § 134 Rdn. 176; Staudinger/Carsten Schmidt aaO Vorbem. zu § 244 ff. Rdn. D 337; Soergel/Leptin, BGB, 13. Aufl. vor § 182 Rdn. 10; Soergel/Hefermehl, aaO, § 134 Rdn. 47).

Daß im vorliegenden Fall die Rechtsaufsichtsbehörde mit bestandskräftigem Verwaltungsakt die Genehmigung des Mietvertrages abgelehnt hat, vermag daran nichts zu ändern. Eine Bindung des Berufungsgerichts an die in den Gründen des Ablehnungsbescheides geäußerte Auffassung, der Vertrag sei genehmigungsbedürftig, besteht nicht.

aa) Eine Bindungswirkung aus Gründen der Rechtskraft scheidet entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts von vornherein aus, da keine gerichtliche Entscheidung über die Genehmigung, sondern lediglich eine Verwaltungsentscheidung vorliegt. Eine Bindungswirkung aus Gründen der materiellen Bestandskraft des Verwaltungsakts scheitert bereits an der mangelnden Beteiligung des Klägers am Verwaltungsverfahren (vgl. Kopp/Ramsauer VwVfG 7. Aufl. § 43 Rdn. 31). Darüber hinaus erstreckt sich diese Bindung nur auf den Entscheidungssatz, nicht aber auf die Gründe der Entscheidung, auf Vorfragen und präjudizielle Rechtsverhältnisse (vgl. Kopp/Ramsauer aaO Rdn. 32 f.). Da der Entscheidungssatz lediglich die Versagung der Genehmigung ausgesprochen hat, scheidet eine Bindung dahin, daß der Vertrag genehmigungsbedürftig, aber nicht genehmigungsfähig sei, aus.

bb) Eine Bindung ergibt sich - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - auch nicht aus der Tatbestandswirkung des Verwaltungsakts. Die-

se besagt zwar, daß außer der Behörde sowie den Verfahrensbeteiligten im Sinne von § 13 VwVfG auch alle anderen Behörden sowie grundsätzlich alle Gerichte die Tatsache, daß der Verwaltungsakt erlassen wurde, als maßgebend akzeptieren müssen. Sie haben die durch den Verwaltungsakt getroffene Regelung oder Feststellung unbesehen, das heißt ohne daß sie die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsakts nachprüfen müßten oder dürften, zugrunde zu legen (Kopp/Ramsauer aaO Rdn. 18 f.). Da die Tatbestandswirkung ebenso wie die materielle Bestandskraft sachlich nicht weiter reichen kann als die Rechtskraft eines Urteils, kann sie die bloße Vorfrage, ob der Mietvertrag überhaupt genehmigungsbedürftig war, nicht umfassen. Regelungsgegenstand ist ausschließlich die Versagung der Genehmigung, nicht aber die Begründung, daß der Mietvertrag nach § 100 Abs. 5 GO LSA genehmigungspflichtig, aber nicht genehmigungsfähig sei (Kopp/Ramsauer aaO Rdn. 19, 22, 26; Kopp/Schenke VwGO 13. Aufl. § 123 Rdn. 5).

cc) Schließlich kommt dem Ablehnungsbescheid keine Feststellungswirkung dahin zu, daß der streitgegenständliche Mietvertrag genehmigungsbedürftig im Sinne von § 100 Abs. 5 GO LSA ist. Eine solche - über die durch den Versagungsbescheid getroffene Regelung hinausgehende - Wirkung besteht nur dann, wenn sie gesetzlich angeordnet ist (Kopp/Ramsauer aaO Rdn. 26 f.; Kopp/Schenke aaO Rdn. 6). Das ist hier aber nicht der Fall. Insbesondere läßt sich aus § 100 Abs. 5 GO LSA derartiges nicht entnehmen.

Nach alledem ist - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit des Mietvertrages nach § 100 Abs. 5 GO LSA im vorliegenden Rechtsstreit entscheidungserheblich. Da das Berufungsgericht eine Auslegung der Bestimmung unterlassen hat, kann sie der Senat - obwohl es sich um nicht revisibles Landesrecht handelt - selbst vornehmen

(BGH, Urteil vom 10. April 1997 - III ZR 104/96 - NJW 1997, 2115, 2117; Senatsurteil vom 23. September 1992 - XII ZR 18/91 - NJW-RR 1993, 13, 14).

b) Der streitgegenständliche Mietvertrag bedurfte keiner Genehmigung. Es handelt sich nicht um ein kreditähnliches Geschäft im Sinne von § 100 Abs. 5 GO LSA. Diese - wörtlich oder sinngemäß - auch in Gemeindeordnungen anderer Bundesländer enthaltene Regelung (vgl. Art. 72 Abs. 1 BayGO; § 85 Abs. 5 Brandenb. GO; § 92 Abs. 6 Nds. GO; § 82 Abs. 5 Sächs. GO) soll verhindern, daß unter Ausnutzung der Gestaltungsmöglichkeiten des Privatrechts die kommunalrechtlichen Bestimmungen über die Kreditaufnahme umgangen werden können (nach § 100 Abs. 2 GO LSA bedarf der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahme im Rahmen der Haushaltssatzung der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde). Eine solche Umgehung liegt vor, wenn das betreffende Rechtsgeschäft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu dem gleichen Erfolg führen würde wie die Aufnahme eines Kredits (Brüggen/Heckendorf Sächs. GO 1993 § 82 Rdn. 316). Das ist dann der Fall, wenn die Gemeinde im laufenden Haushaltsjahr - im wesentlichen - die volle Leistung erhält, die von ihr dafür zu erbringende Gegenleistung jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erbringen muß (OLG Dresden, Sächs.VBl. 2002, 63, 65; Thiele Nds. GO 4. Aufl. § 92 Ziff. 2.3.1.). Bei reinen Mietverträgen ist das nicht der Fall (OLG Dresden aaO; insoweit auch Gundlach, LKV 1999, 203, 204; vgl. auch Thiele aaO).

aa) Die Miete ist die Gegenleistung für die jeweilige Nutzungsüberlassung. Die Verpflichtung des Vermieters erschöpft sich nicht in einer einmaligen Überlassung zu Beginn des Mietverhältnisses, vielmehr muß der Vermieter dem Mieter die Mietsache während der gesamten Mietzeit zur Nutzung zur Verfügung stellen und sie in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten (vgl. §§ 536 BGB a.F., 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Entsprechend

zahlt der Mieter nicht etwa Raten für die (erstmalige) frühere Überlassung, sondern während der Dauer der Mietzeit fortlaufend das Entgelt für die jeweilige aktuelle Nutzung.

bb) Daß der Mietvertrag eine lange Laufzeit - hier: 25 Jahre - aufweist, ändert daran nichts. Sie bedeutet lediglich, daß die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist. Eine Verlagerung der Zahlungen auf ein späteres Haushaltsjahr findet auch bei langfristigen Mietverträgen nicht statt. Die Miete in späteren Haushaltsjahren ist die Gegenleistung für die in diesen Jahren gewährte Nutzung. Der Langfristigkeit der Bindung allein kommt bei der Frage, ob ein Geschäft als kreditähnlich im Sinne von § 100 Abs. 5 GO LSA anzusehen ist, keine entscheidende Bedeutung zu. Zwar soll diese Vorschrift nach ihrem Sinn und Zweck die künftige Verschuldung der Gemeinde unter Kontrolle halten (so Gundlach aaO 205). Das folgt aus der Bezugnahme von § 100 Abs. 5 Satz 2 GO LSA auf § 100 Abs. 2 Satz 3 GO LSA, der festlegt, daß die Genehmigung regelmäßig zu versagen ist, wenn die Zahlungsverpflichtung nicht mit der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Gemeinde in Einklang steht. Auf die Langfristigkeit der Bindung hat der Gesetzgeber aber nicht abgestellt. Würde die lange Bindung allein reichen, um Kreditähnlichkeit zu bejahen, wären alle langfristigen Dauerschuldverhältnisse (wie z.B. Lieferverträge, Dienstverträge und Gesellschaftsverträge) genehmigungspflichtig. Hätte der Gesetzgeber das gewollt, hätte es nahegelegen, nicht auf die Kreditähnlichkeit, sondern auf die Langfristigkeit der Bindung abzustellen.

cc) Zwar wird in der Literatur die Auffassung vertreten, bei langfristig nicht kündbaren Verträgen wolle die Gemeinde im Zeitpunkt des Vertragsschlusses - bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise - nicht nur eine zeitlich begrenzte Nutzung erreichen, sondern einen maßgeblichen Anteil des wirtschaftlichen Wertes des Gegenstandes bzw. den wirtschaftlichen Wert des Gegen-

standes insgesamt (so wohl Gundlach aaO 206). Das überzeugt aber nicht. Der Mieter wird bei langfristigen Verträgen nicht nur berechtigt, sondern auch langfristig verpflichtet. Der Vermieter kann ihn auch gegen seinen Willen am Vertrag festhalten. Bei Vertragsabschluß werden sich daher der Vorteil der langfristigen Berechtigung und der Nachteil der langfristigen Verpflichtung in der Regel die Waage halten. Der Mieter erhält damit bei Vertragsabschluß noch keine Leistung, für die er erst in späteren Haushaltsjahren zahlen müßte.

dd) Soweit in der Literatur "Nutzungsverträge" als kreditähnliche Geschäfte angesehen werden (Thiele aaO § 92 Rdn. 2.3.2.; Wiegand/Grimberg Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt 3. Aufl. § 100 Rdn. 10), handelt es sich nicht um typische Mietverträge, sondern um Sonderfälle, in denen die Kommune gegen Zahlung eines regelmäßigen Nutzungsentgelts ein vom Unternehmer auf einem der Kommune gehörenden Grundstück errichtetes Gebäude nutzen darf. Die Genehmigungsbedürftigkeit solcher Verträge wird darin gesehen, daß der das Gebäude errichtende Unternehmer gemäß § 946 BGB das Eigentum an dem Gebäude verliert, nach § 951 BGB jedoch einen Ausgleich dafür verlangen kann (vgl. Erlaß in kommunalen Angelegenheiten des Ministeriums des Inneren des Landes Brandenburg, Nr. 14/2000 vom 17. November 2000 Ziff. 2.8.).

ee) Der Auslegung, auch langfristige Mietverträge nicht als "kreditähnlich" zu behandeln, steht nicht entgegen, daß Leasingverträge und leasingähnliche Verträge allgemein als kreditähnliche Geschäfte im Sinne von § 100 Abs. 5 GO LSA angesehen werden (Gundlach aaO S. 204; Thiele aaO; Wiegand/Grimberg aaO § 100 Rdn. 10). Beim Leasingvertrag handelt es sich um einen atypischen Mietvertrag (st. Rspr. z.B. BGH, Urteil vom 14. Dezember 1989 - IX ZR 283/88 - NJW 1990, 1113 m.w.N.; Palandt/Weidenkaff BGB 63. Aufl. Einführung vor § 535 Rdn. 38). Der Leasinggeber überläßt dem Lea-

singnehmer eine Sache oder Sachgesamtheit gegen ein in Raten gezahltes Entgelt zum Gebrauch, wobei die Gefahr und Haftung für Instandhaltung, Sachmängel, Untergang und Beschädigung der Sache allein den Leasingnehmer trifft (BGH, Urteil vom 11. März 1998 - VIII ZR 205/97 - NJW 1998, 1637 m.w.N.). Der Leasinggeber überläßt dafür seine Ansprüche gegen Dritte (insbesondere gegen den Lieferanten) dem Leasingnehmer. Häufig enthält der Vertrag eine Kaufoption des Leasingnehmers oder ein Andienungsrecht des Leasinggebers, durch dessen Ausübung ein Kaufvertrag zustande kommt (BGH, Urteil vom 29. November 1995 - VIII ZR 32/95 - NJW 1996, 923; Palandt/Weidenkaff aaO). Die Stellung des Leasingnehmers unterscheidet sich damit wesentlich von der des (langfristigen) Mieters. Während der Mieter das Objekt ausschließlich zur Nutzung über einen bestimmten Zeitraum erhält, erlangt der Leasingnehmer von Anfang an eine mehr dem Eigentümer als dem Mieter vergleichbare Rechtsstellung (Büschgen, Praxishandbuch Leasing § 1 Rdn. 4).

3. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden. Da der Mietvertrag wirksam ist, hat die Beklagte die vereinbarte Miete nebst Zinsen zu bezahlen. Insoweit ist das Urteil des Landgerichts im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Hahne Weber-Monecke Fuchs

Ahlt Dose