

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 75/97

vom

27. Mai 1998

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 27. Mai 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Hahne, Sprick und Weber-Monecke

beschlossen:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 30. Januar 1997 wird nicht angenommen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: bis 130.000 DM (§ 16 Abs. 2 GKG)

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Der Klägerin steht nach § 985 BGB ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe (vgl. BGB-RGRK/Pikart 12. Aufl. § 985 Rdn. 29 m.w.N.) des streitigen Grundstücks zu. Der Beklagte hat kein Recht (mehr) zum Besitz, § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Der Gewerbemietvertrag vom 31. März 1987 begründet seit der "Entsperrung" des Vermögens der Republik Litauen

durch Aufhebung der Beschlagnahme i.V. mit der Beendigung der Tätigkeit der Militärregierung in Berlin kein entsprechendes Besitzrecht mehr (vgl. BGHZ 20, 30, 35, 36). Bei Abschluß des Gewerbemietvertrages im Jahre 1987 fiel das Grundstück als Vermögen eines "abwesenden Eigentümers" i.S. von Art. I Nr. 1 f i.V. mit Art. II Nr. 3 a MRG 52 in die grundsätzliche Verwaltungsbefugnis des Rechtsanwalts v. W. als von der amerikanischen Militärregierung eingesetzten Custodian, der hierüber als Partei kraft Amtes (vgl. BGHZ 24, 393, 396 m.w.N.; BAG AP Art. III MiLRegGes 52 Nr. 1) gemäß Art. II Nr. 3 i.V. mit Art. III Nr. 4 a (I) MRG 52 verfügen (to "dispose of") und in diesem Rahmen grundsätzlich auch Vermietungen vornehmen durfte (vgl. grundsätzlich Dölle/Zweigert, Gesetz Nr. 52, Komm. 1947, im einzelnen Rdn. 112, 116; 134, 135). Die dafür erforderliche allgemeine Vermietungserlaubnis der Militärregierung lag vor (vgl. Schreiben des Rechtsanwalts v. W. vom 27.2.1995 S. 2 unten/3 oben). Der Umfang des geschlossenen Vertrages – auf die Dauer von 20 Jahren ohne vorzeitige Auflösungsmöglichkeit für den (inzwischen eingetretenen) Fall der Beendigung der Beschlagnahme – überschritt jedoch den Rahmen der Verwaltungsbefugnis des Custodian. Denn der Custodian durfte nach Art. II Nr. 3 i.V. mit Art. III Nr. 4 a (II) MRG 52 ohne ausdrückliche Genehmigung der Militärregierung keinen (Miet-)Vertrag abschließen, der den Wert des Grundstücks oder seine Brauchbarkeit, die die gewerbliche Verwertbarkeit einschließt ("value or utility"), beeinträchtigte (vgl. hierzu Zweigert, BB 1950, 737 ff.). Das war aber bei dem Gewerbemietvertrag vom 31. März 1987, an den die Klägerin als Eigentümerin nach seinem vereinbarten Inhalt ggf. noch jahrelang nach der Entsperrung des Grundbesitzes ge-



bunden blieb, ohne das Grundstück zur Verwirklichung eigener Interessen verwerten zu können, der Fall (vgl. dazu LG Göttingen NJW 1952, 668 ff. mit Anmerkung Serick aaO 668 f.; Blumenfeld, DRZ - Deutsche-Rechts-Zeitschrift - 1947, 253 ff.; Westermann, BB 1951, 491, 492; Zweigert aaO BB 1950, 737, 738, jeweils m.w.N.). Der Custodian war danach - vorbehaltlich einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Militärregierung - zum Abschluß des Dauermietvertrages vom 31. März 1987 in der vorliegenden Form nicht berechtigt. Die erforderliche ausdrückliche Genehmigung zu einem Mietvertrag mit 20jähriger Laufzeit ohne vorzeitige Auf Lösungsmöglichkeit im Fall der Entsperrung des Grundstücks lag entgegen der Auffassung der Revision nicht vor; dem Schreiben des Rechtsanwalts v. W. vom 27. Februar 1995 kann sie nicht entnommen werden. Rechtsfolge des Fehlens der erforderlichen Genehmigung war zunächst schwebende Unwirksamkeit bei weiterbestehender Genehmigungsfähigkeit, nach der Entsperrung des Grundstücks jedoch die endgültige Unwirksamkeit des Vertrages (Art. V Nr. 7 Alt. 1 MRG 52 vgl. hierzu die maßgebliche englische Fassung der Vorschrift; BGHZ 20, 30, 35, 36; BGH Urteile vom 20. März 1953 - V ZR 143/51 = LM Art. II MRG 52 Nr. 2 und vom

19. Juni 1953 - V ZR 83/51 = aaO Art. V MRG 52 Nr. 2) mit der Folge, daß dieser dem Beklagten kein Besitzrecht mehr vermitteln konnte.

Blumenröhr

Krohn

Hahne

Sprick

Weber-Monecke