

110. Können örtliche, auf Grund einer Ermächtigung nach § 5a der Mieterschutzverordnung erlassene Vorschriften, wonach Klagen auf Räumung von Wohn- und Geschäftsräumen usw. nur mit Zustimmung des Mieteinigungsamts erhoben werden dürfen, auch auf Räumungsansprüche bezogen werden, die aus der Nichtigkeit des Mietvertrags abgeleitet werden?

III. Zivilsenat. Urt. v. 23. Mai 1922 i. S. R. We. A.-G. (R.) w. R. (Bell.). III 577/21.

I. Landgericht Köln. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Eheleute M. haben durch Vertrag vom 25. Februar 1918 ein Haus zu Köln, dessen Eigentümer sie damals waren, zum Betrieb einer Vikör-, Wein-, Tee- und Kaffeewirtschaft an die Beklagte vermietet. Das Eigentum an dem Grundstück ist später auf die Ehefrau B. und von dieser auf die klagende Gesellschaft übergegangen. Die Klägerin behauptet, daß die Eheleute M. der Beklagten das Grundstück auf Grund eines sog. Kastellanvertrags überlassen hätten und daß ebenso wie dieses Abkommen auch der Mietvertrag unwirksam sei. Sie begehrt mit der Klage eine entsprechende Feststellung und die Verurteilung der Beklagten zur Räumung. Das Landgericht entsprach dem Feststellungsverlangen, wies aber die Räumungsklage ab. Die Berufungen der Parteien blieben erfolglos. Auf die Revisionen beider Parteien wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

... Die vom Landgericht ausgesprochene Abweisung des Räumungsanspruchs billigt das Berufungsgericht, weil es an der nach der Verordnung des Oberbürgermeisters zu Köln vom 17. August 1920 erforderlichen Genehmigung des Mieteinigungsamts für die Klagerhebung fehle. Aus dem Wortlaut und Zweck der Verordnung wird gefolgert, daß Räumungsansprüche aller Art, insbesondere auch solche, die aus der Nichtigkeit des Mietvertrags abgeleitet würden, nur mit Zustimmung des Einigungsamts im Klagewege verfolgt werden dürften. Das Urteil fügt hinzu, daß selbst dann die Einwilligung nicht zu entbehren sein würde, wenn das Vertragsverhältnis der Parteien nicht als Miete, sondern als Pachtvertrag anzusehen sein sollte.

Diese Ausführungen sind unhaltbar. Die bezeichnete Verordnung ist, wie in ihrem Eingang bemerkt wird, auf Grund der Ermächtigung erlassen worden, welche der Regierungspräsident zu Köln im Namen des preussischen Ministers für Volkswohlfahrt der dortigen Gemeindebehörde gemäß § 5a MSchV. erteilt hat. Die Bestimmung, daß Klagen auf Räumung von Wohn- und Geschäftsräumen usw. nur mit Zustimmung des Mieteinigungsamts angestrengt werden dürfen, kann daher sachgemäß nur unter Berücksichtigung der Grenzen ausgelegt werden, innerhalb deren eine Ermächtigung der Gemeindebehörde nach der reichsrechtlichen Vorschrift überhaupt zulässig ist. Die Beurteilung der Tragweite der örtlichen Vorschrift bedeutet deshalb zugleich eine Auslegung der Bestimmung der MSchV. und unterliegt demnach der Nachprüfung des Revisionsgerichts. Nun lassen aber die Vor-

schriften der MSchV. deutlich erkennen, daß sie die Interessen der Mieter bei gleichzeitiger Wahrung der Interessen der Vermieter schützen wollen, also Rechte aus gültigen Mietverträgen im Auge haben. Die amtlichen Begründungen zur MSchV. in ihren verschiedenen Fassungen gewähren denn auch nicht den mindesten Anhalt dafür, daß ein Schutz der Wohnungsinhaber über diese Grenze hinaus beabsichtigt worden ist. Auch die Ermächtigung in § 5a kann daher nur auf Maßnahmen zum Schutze solcher Personen bezogen werden, die sich auf einen rechtswirksamen Mietvertrag zu berufen vermögen. Diese Auslegung ist der Vorschrift auch in einem Erlaß des preussischen Volkswohlfahrtsministers vom 19. Januar 1921 (abgedruckt bei Stern, Mieterchutz-, Wohnungsnot- und Pachtschutzrecht, 5. Aufl., S. 118) zuteil geworden. In dem gleichen Sinne muß daher auch die hier in Betracht kommende Bestimmung aus der Verordnung des Oberbürgermeisters zu Köln verstanden werden. Daß aber die MSchV. und sonach auch diese örtliche Vorschrift auf Pachtverhältnisse unanwendbar und zwar nicht einmal entsprechend anwendbar ist, ergibt sich aus den Darlegungen des erkennenden Senats in dem Urteil zur Sache III 133/21 (Warneyer 1921 Nr. 84), an denen festzuhalten ist. Die Befürchtung, daß bei der hier vertretenen Auffassung das Schutzbedürfnis eines wesentlichen Teiles der Wohnungsinhaber unbefriedigt bleibt, ist nicht gerechtfertigt. Denn nach § 9 der Wohnungsmangelverordnung können die Gemeindebehörden in den dort gekennzeichneten Notstandsfällen ganz allgemein zu Anordnungen und Maßnahmen ermächtigt werden, die zur Bekämpfung der Wohnungsnot erforderlich sind. Es können daher auf Grund dieser Vorschrift auch örtliche Bestimmungen erlassen werden, die den Inhabern von Wohnungen ohne Rücksicht darauf zu statten kommen, ob sie sich auf einen gültigen Mietvertrag oder überhaupt auf einen Mietvertrag zu stützen in der Lage sind. Für Köln ist das Bestehen einer Anordnung dieser Art bis jetzt nicht nachgewiesen.