

82. Ist ein Vergleich rechtswirksam, der im Verfahren über Erhöhung der Miete vor einem städtischen Mieteinigungsamt geschlossen wurde und in dem eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke übernommen ist?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 16. November 1923 i. S. S. (R.) w. G. u. Gen. (Befl.). VII 840/22.

I. Landgericht Duisburg. — II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Die Beklagten sind Eigentümer eines Hauses in D., das sie dem Kläger vermietet hatten. Am 25. September 1919 haben vor dem Mieteinigungsamt zu D., in einem Verfahren über Erhöhung der Miete, einer der jetzt Beklagten und der jetzige Kläger einen zu Protokoll des Mieteinigungsamts festgestellten Vergleich geschlossen, worin der erstere dem letzteren das Vorkaufsrecht an dem vermieteten Grundstück bis zum 31. März 1921 zum Preise von 80 000 M einräumte. Der Kläger hat mit der Behauptung, mit dem Ausdruck „Vorkaufsrecht“ sei ein Ankaufsrecht gemeint und dieses habe er fristgemäß geltend gemacht, Klage auf Verurteilung der Beklagten erhoben, ihm das Haus gegen Zahlung von 80 000 M zu übereignen. Die Klage wurde ab-

gewiesen und die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Auch seine Revision blieb erfolglos.

Gründe:

Die Revision ist nicht begründet. Auch wenn zugunsten des Klägers unterstellt wird, daß ihm durch den vor dem Mieteinigungsamt (M. E. A.) geschlossenen Vergleich ein Recht zum Ankauf des Hauses eingeräumt worden sei, muß der auf dessen Übereignung gerichtete Klageanspruch im Einklang mit dem Berufungsurteil als unhaltbar beurteilt werden.

Der Vergleich ist vor einem auf Grund der Mieterschutzverordnung v. 23. September 1918/22. Juni 1919 errichteten ordnungsmäßig besetzten M. E. A. zum Abschluß gekommen. Inhaltlich wird zwischen dem Mietverhältnis, wodurch die Verhandlung vor dem städtischen M. E. A. veranlaßt wurde, und dem einen Bestandteil des Vergleichs bildenden Parteiabkommen über das Ankaufsrecht des Mieters ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang erkennbar. Hieraus ließe sich, wenn von der Formvorschrift des § 313 BGB. abgesehen wird, in Verbindung mit dem § 13 M. E. S. V. D. und § 10 der Verfahrensverordnung vom 23. September 1918 folgern, daß sich die sachliche Zuständigkeit des M. E. A. auf die Beurkundung des letztbezeichneten Parteiabkommens mit erstreckte, und daß der von den Parteien abgeschlossene Vergleich seinem gesamten Inhalt nach einen wirksamen Rechtsmittel für gerichtliche Zwangsvollstreckung und für den eingeklagten Übereignungsanspruch abgebe. Dem steht jedoch der § 313 im Wege, wonach ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen — ein Tatbestand, der auch bei Einräumung des Rechts zum Ankauf eines Grundstücks vorliegt —, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedarf. Gerichtliche Beurkundung im Sinne dieses Gesetzes bedeutet eine Beurkundung durch den Richter der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Indes steht in der reichsgerichtlichen Rechtsprechung der Grundsatz fest, daß die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Form gewisser Verträge und insbesondere auch die Bestimmungen des § 313 für prozeßgerichtliche Vergleiche nicht anwendbar sind, solche prozeßuale Rechtsgeschäfte vielmehr gültig und wirksam nach den Formen der Zivilprozeßordnung (vgl. deren §§ 159 ff., 794) beurkundet werden (RGZ Bd. 48 S. 183, Bd. 64 S. 82). An der Hand dieser Rechtsprechung will der Kläger die im § 313 vorgeschriebene Form auch im vorliegenden Fall dadurch für ersetzt halten, daß der klagebegründende Vergleich durch Aufnahme in das Protokoll des M. E. A. beurkundet worden ist. Hierbei geht der Kläger von der Auffassung aus, dem M. E. A. komme die Eigenschaft eines Sondergerichts auf dem Gebiete der streitigen Gerichtsbarkeit zu.

Wie zuzugeben ist, hat die Ansicht, daß die Mieteinigungsämter

Sondergerichte oder mindestens den Gerichten vergleichbare Behörden sind, zahlreiche Vertreter gefunden (vgl. Dertmann *FW.* 1917 S. 956, Anschütz *FW.* 1920 S. 340, Friedrichs ebenda S. 894, Bornhaf Einigungsamt I S. 11, Meyerhoff *Pr. VermBl.* Bb. 42 S. 598, Stern *Mieterschutz* S. 30, Brumby Einigungsamt I Nr. 11a, b, auch *FW.* 1921 S. 1351, Buchwald Einigungsamt II Nr. 1). Andere Schriftsteller sehen dagegen die Mieteinigungsämter als Verwaltungsbehörden oder als Verwaltungsstellen an. So Blume *Bad. Rechtspraxis* 1919 S. 70, Mittelstein *FW.* 1921 S. 1148, Holz *DZB.* 1921 S. 617, Damerow *FW.* 1922 S. 209, Beyer *Pr. VermBl.* Bb. 43 S. 57, vgl. auch Stein *Grundriß des Zivilprozeßrechts* S. 60, Warneyer *BOB.* § 313 unter VI. In der Rechtsprechung ist der letztere Standpunkt namentlich vom Thüring. Oberverwaltungsgericht (*FW.* 1921 S. 1148) und wiederholt vom Preussischen Gerichtshof zur Entscheidung der Kompetenzkonflikte (*Pr. VermBl.* Bb. 42 S. 368, 499, 511) vertreten worden, und die gleiche Anschauung kann man in einigen reichsgerichtlichen Urteilen (vgl. namentlich *RGZ.* Bb. 103 S. 317, Bb. 104 S. 154, 245, 246), wenn auch nicht ausgesprochen, so doch angedeutet finden.

Diese Rechtsauffassung teilt auch der erkennende Senat. Ursprünglich beschränkte sich die Wirksamkeit der kommunalen Mieteinigungsämter auf vermittelnde und gutachtliche Tätigkeit (*BD.* vom 15. Dezember 1914, *RGBl.* S. 511). Im Laufe der Zeit hat sich ihr Geschäftskreis erheblich erweitert. Insbesondere waren sie schon 1919 für Streitfälle zwischen den Mietern und Vermietern zu einer umfangreichen entscheidenden Tätigkeit, namentlich zu Beschlüssen über Fortsetzung des Mietverhältnisses, über öffentlichrechtliche Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Kündigungen und über die Höhe des Mietzinses berufen. Ihre im Rahmen der Zuständigkeit getroffenen Entscheidungen waren für die Beteiligten bindend; erst das *Mieterschutzgesetz* v. 1. Juni 1923 (§ 41) hat ein Rechtsmittel eingeführt. Aber die Entscheidungen der Mieteinigungsämter sind nicht, wie dies im § 13 *MSchB.* von 1918 und jetzt im § 45 *MSchG.* von 1923 für die vor dem *MGL.* geschlossenen Vergleiche vorgeschrieben ist, unmittelbar vollstreckbar. Die Entscheidungen ergehen nicht in Anwendung des geltenden materiellen Rechts, sondern nach billigem Ermessen. Das Verfahren des *MGL.* (*Verf. Anordn.* v. 23. September 1918, jetzt v. 19. September 1923) ist sehr frei gestaltet, aus der Zivilprozeßordnung finden nur einzelne Vorschriften Anwendung. Für den Vorsitzenden des *MGL.* ist wahlweise die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst vorgeschrieben. Das *MGL.* hat nicht Rechtsfragen zu lösen, nicht Rechtsschutz zu gewähren, es hat vielmehr in Betätigung von sozialwirtschaftlichen Gesichtspunkten und von Er-

wägungen der Billigkeit und Zweckmäßigkeit rechtsgestaltend und rechtsschaffend zu wirken. Es ist nach Art und Bedeutung seiner Aufgaben und Wirksamkeit im ganzen als ein Organ zur Ausübung sozialer Fürsorge, aber nicht als ein Rechtspflegeorgan zu betrachten und demgemäß nicht den Gerichten, sondern den Verwaltungsbehörden zuzuzählen. Nach diesem Ergebnis bleibt kein Raum dafür, den Grundsatz, wonach die in einem prozeßgerichtlichen Vergleich übernommene Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks der Formvorschrift des § 313 BGB. nicht unterliegt, unmittelbar oder entsprechend auf die im Klagebegründenden Vergleich übernommene Verpflichtung des Beklagten zum Verkauf eines Grundstücks anzuwenden. Durch die Aufnahme dieser Verpflichtung in den vom MGA., einer Verwaltungsbehörde, beurkundeten Vergleich wurde die im § 313 vorgeschriebene Form weder erfüllt noch auch wirksam ersetzt. Mit Recht hat daher der Berufungsrichter die aus dem Vergleich zu entnehmende Verpflichtung der Beklagten zur Grundstücksübereignung als unwirksam beurteilt. Dahingestellt bleibt, ob in gleicher Weise zu entscheiden wäre, wenn in einem Verfahren vor einem mit den Aufgaben des MGA. betrauten Gericht ein die Verpflichtung zur Übertragung von Grundeigentum enthaltender Vergleich zu Protokoll des Gerichts festgestellt ist (vgl. MSchB.D. v. 23. September 1918 § 11, Verf. Anordn. v. 23. September 1918 § 15, MSchG. v. 1. Juni 1923 § 37 II, Verf. Anordn. v. 19. September 1923 § 29). Auf solche Fälle hier einzugehen, besteht kein Anlaß....