

angewiesen ist. In solchen Fällen, die allerdings unter den heutigen Verhältnissen seltener geworden sind, wird man allerdings annehmen müssen, daß Raum- und Möbelmiete eine untrennbare Einheit bilden und daß eine Teilkündigung, die sich nur auf die Möbel erstreckt, dem Vertragswillen widerspricht und infolgedessen unzulässig ist.

Die manchmal geäußerte Befürchtung, daß sich die Billigung der Teilkündigung durch den Mieter auch zu seinen Ungunsten auswirken könne, weil dann auch dem Vermieter das gleiche Teilkündigungsrecht zugebilligt werden müsse, ist m. E. nicht zutreffend. Soweit tatsächlich ein Mietvertrag und nicht ein getarntes Verwahrungsverhältnis vorliegt, erstreckt sich nämlich der Mieterschutz auch auf die mitgemieteten Möbel, so daß der Hauptmieter fast immer und der Untermieter unter den Voraussetzungen des § 24 MSchG Schutz für seine berechtigten Interessen genießt (siehe u. a. Kozer, Mieterschutzgesetz, Berlin 1949, S. 4). Doch wird man bei Eigenbedarf des Vermieters an solchen Möbeln an die Voraussetzungen einer Teilaufhebungsklage nach § 4 MSchG keinen allzu strengen Maßstab anlegen dürfen. Wer ganz besonders vorsichtig sein will, mag als Mieter in seinen Mietvertrag eine Bestimmung aufnehmen, daß auch eine Teilkündigung in bezug auf die Möbel nur unter den Voraussetzungen der §§ 2 bis 4 MSchG zulässig sein soll, oder für den Fall der Regelung durch Zwangsmietvertrag bei der zuständigen Wohnungsbehörde darauf dringen, daß in den Zwangsmietvertrag eine entsprechende Bestimmung aufgenommen wird.

Abteilungsleiter Dr. F. N i e t h a m m e r .

§ 836 BGB.

Zur Haftung des Grundstückseigentümers für Schäden, die durch den mangelhaften Zustand eines bombenbeschädigten Gebäudes verursacht worden sind.

KG, Urt. vom 16. November 1951 — 3 U 161/51.

Aus den G r ü n d e n :

Unstreitig ist, daß der Kläger am 27. Januar 1948 durch ein von der Fassade des Hauses der Beklagten herabgefallenes Stück Putz schwer verletzt worden ist. Die Beklagten sind im Grundbuche des Amtsgerichts W. als Eigentümer zu gleichen Rechten und Anteilen am 8. März 1950 eingetragen. Für den entstandenen und noch entstehenden Schaden sind die Beklagten dem verletzten Kläger zum Schadensersatz verpflichtet, weil das Herabfallen des Putzes eine Folge mangelhafter Unterhaltung des Gebäudes ist. Den Beklagten war bekannt, daß das Haus in hohem Grade bombenbeschädigt war und daß die Schäden der Fassade in den Jahren seit Einstellung der Kampfhandlungen durch Witterungseinflüsse weiterhin an Umfang zugenommen hatten. Die Tatsache, daß die Beklagten diesen gefährlichen Zustand der Fassade bestehen ließen, stellt eine zum Schadensersatz verpflichtende „mangelhafte Unterhaltung“ im Sinne des § 836 BGB dar. Diese Feststellung kann nicht als Überspannung der Pflichten der Grundstückseigentümer mit dem Hinweis darauf bezeichnet werden, daß die Bestimmung des § 836 BGB Friedensverhältnisse zur Grundlage habe, nicht aber für die außergewöhnlichen Verhältnisse gelten könne, wie sie der Krieg und dessen Folgen geschaffen haben. Seit Einstellung der Kampfhandlungen Anfang Mai 1945 bis zum Tage des Unfalles am 27. Januar 1948 waren über 2% Jahre vergangen, ohne daß die Beklagten die durch den lockeren Putz drohenden Gefahren beseitigt hätten. Letzteres wäre mit geringen Mitteln möglich gewesen; die Beklagten hierzu verpflichtet zu halten, stellt kein unbilliges Verlangen dar, sondern ist lediglich die geringste Pflicht, die von den Beklagten als Grundstückseigentümern verlangt werden muß. Dieser Maßstab für die Pflichten des Grundstückseigentümers gilt für die außerordentlichen Nachkriegsverhältnisse in gleicher Weise wie für die Vorkriegsverhältnisse. Der Einwand der Beklagten, es hätten ihnen keine Geldmittel zur Verfügung gestanden und es sei kein Material vorhanden gewesen, auch hätten die geeigneten Handwerker gefehlt, ist nicht stichhaltig. Die Gefahr hätte sich durch Abklopfen der losen Stellen des Putzes — mit den einfachsten Mitteln — durch eine Person ohne Fachkenntnisse und unter Aufwand von wenig Geld unschwer beseitigen lassen. Daß die

Beklagten die Beseitigung der Gefahrenquelle auf diese Weise ins Auge gefaßt oder gar versucht haben, konnte von ihnen nicht einmal behauptet werden. Nach den Erklärungen der Beklagten, insbesondere der Beklagten Renate R., vor dem Senat haben sich die Beklagten wohl mit der Absicht der Instandsetzung des Hauses und mit der erforderlichen Kreditbeschaffung beschäftigt, aber nichts zur Beseitigung des gefährlichen Zustandes der Fassade getan. Die Verwaltung des Hauses lag in den Händen der jungen und unerfahrenen Beklagten Renate R., ohne daß sie von ihrem Vater dabei unterstützt wurde; sie beschränkte sich auf das Klassieren der Mieten, Bezahlung der Steuern, Verhandlungen mit Behörden und dergleichen. Erst nachdem der Kläger verunglückt war, wurden Absperrungsmaßnahmen getroffen.

§§ 123, 138, 826 BGB.

1. Eine gegen die Preisbestimmungen verstoßende Vereinbarung wird durch einen irrtümlich ergangenen Genehmigungsbescheid nicht rechtswirksam.

2. Die Vorschriften über die Währungsreform sind unnachgiebiges Recht.

OLG Potsdam, Urt. vom 5. Juli 1951 — 2 U 82/50.

Die Klägerinnen haben am 2. April 1946 durch notariellen Kaufvertrag die ideelle Hälfte eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks zu gleichen Rechten und Anteilen von den Beklagten zum Preise von 18 000 RM erworben. Die Käufer haben unter Anrechnung auf den Kaufpreis einen Teilbetrag von 6000 RM der eingetragenen Hypothek als Gesamtschuldner übernommen und die restlichen 12 000 RM bei Abschluß des Kaufvertrages bar bezahlt. Die Käufer haben ferner die auf dem gesamten Grundstück ruhenden laufenden Lasten wie auch spätere Reparaturen sowie die Zinsen für den von ihnen nicht übernommenen Teil der oben erwähnten Hypothek übernommen.

Die Klägerinnen sind der Meinung, daß der Vertrag gegen § 138 BGB verstoße, ferner nach § 123 BGB wegen arglistiger Täuschung anfechtbar und von ihnen angefochten sei. Infolgedessen sei der Vertrag nichtig und die Beklagten nach Bereicherungsgrundsätzen sowie nach § 826 BGB zur Herausgabe des Erlangten verpflichtet. Das AG B. hat ihre Klage abgewiesen.

Gegen das Urteil haben die Klägerinnen Berufung eingelegt.

Aus den G r ü n d e n :

Der frist- und formgerecht eingelegten Berufung der Klägerinnen konnte der Erfolg nicht versagt bleiben. Der in zweiter Instanz erhobene Zahlungsanspruch von 7891,50 DM ist aus ungerechtfertigter Bereicherung begründet. Der am 2. August 1946 mit einem Kaufpreis von 18 000 RM abgeschlossene Kaufvertrag ist zwar vom Landrat unter dem 27. Juni 1947 genehmigt worden; es hat sich aber herausgestellt, daß diese Genehmigung auf einem Irrtum beruht, da die Behörde übersehen hat, daß nicht das ganze Grundstück, sondern nur die ideelle Hälfte des Grundstücks veräußert wurde. Nach der Mitteilung des Landespreisausschusses vom 10. Dezember 1949 an den damaligen Prozeßbevollmächtigten der Klägerinnen, Rechtsanwalt K., beträgt der höchstzulässige Kaufpreis nach den vom Landespreisausschuss angestellten Ermittlungen für die ideelle Hälfte nur 10108,50 DM. Die Preisbehörde hat den Preis nicht anderweitig festgesetzt, so daß es dahingestellt bleiben kann, ob eine Neufestsetzung des Preises noch möglich war, nachdem die Erwerber als Eigentümer im Grundbuche eingetragen sind. Eine offensichtlich gegen die Preisbestimmungen verstoßende Vereinbarung kann aber nicht durch einen irrtümlich ergangenen Genehmigungsbescheid zu einer zulässigen werden. Es wäre ein Unding, wenn auf diese Weise die Behörden, insbesondere die Gerichte, gezwungen werden könnten, zu unzulässigen Preisen abgeschlossene Geschäfte nachträglich zu sanktionieren. Soweit der vereinbarte Preis den gesetzlich zulässigen Preis übersteigt, ist vielmehr nach ständiger Rechtsprechung der Vertrag als nichtig anzusehen, so daß der zuviel gezahlte Betrag von 7891,50 DM ohne Rechtsgrund gezahlt ist und somit aus dem Gesichtspunkte der ungerechtfertigten Bereicherung zurückverlangt werden kann. Die Nichtigkeit der Preisvereinbarung wird auch nicht durch die erfolgte Eintragung der Erwerber als Eigentümer im Grundbuche berührt. Das ergibt sich aus der VO vom