

bei der Entscheidung darüber, ob solche Rechtsverhältnisse verwaltungs- oder zivilrechtlichen Charakters sind, davon auszugehen, daß nicht die alte bürgerlich-kapitalistische Definition vom Verwaltungsakt als Kriterium herangezogen werden kann, sondern daß allein entscheidend die Feststellung ist, inwieweit die Verwaltung über eine gewöhnliche Ware-Geld-Beziehung hinaus in verfügend-vollziehender Tätigkeit ihre wirtschaftlich-organisatorischen Aufgaben, gegebenenfalls mit Hilfe staatlichen Zwanges, durchführen will. Allein aus dem hier festgestellten Sachverhalt, nämlich daß der Landrat den Verklagten anwies, zur Versorgung der Bevölkerung mit Brennstoff den für die Gemeinde freigegebenen Torf abzuholen und zu verteilen, kann nicht der Schluß gezogen werden, daß damit zwangsläufig ein zivilrechtliches Verhältnis zwischen den Parteien begründet wurde. Gerade die Schreiben des Landrates vom 8. Juli 1946, 30. August 1946 und 15. Oktober 1946 lassen unzweideutig erkennen, daß die Funktion der Verklagten im Rahmen der Brennstoff Verteilung rein verwaltungstechnischer Art war, mit der sie auf Grund landrätlicher Anweisung betraut wurde. Der Verklagte hatte seine Verteilerfunktionen zu erfüllen und war mit der finanziellen Seite dieser Verteileraktion überhaupt nicht befaßt. Die Bezahlung der gelieferten Torfmengen ist ausschließlich durch die Firma R. erfolgt. Der von den Instanzgerichten festgestellte Sachverhalt bietet daher keinen Anhaltspunkt dafür, daß die verklagte Gemeinde auf eigene Rechnung den Vertrieb des Torfes übernehmen und zivilrechtliche Bindungen gegenüber der Klägerin eingehen sollte oder wollte oder gar eingegangen ist.

Wenn das Landgericht in dem angefochtenen Urteil die Meinung vertritt, daß im Rechtsleben der jüngsten Zeit, bedingt durch die Wirtschaftslage, der Abschluß von zivilrechtlichen Verträgen durch behördliche Mitwirkung nichts Ungewöhnliches sei und zur Begründung seiner Auffassung auf entsprechende gesetzliche Regelungen in der Anforderungsverordnung und im Kontrollratsgesetz Nr. 45 hinweist, so muß dazu gesagt werden, daß solche Rechtsfolgen zwar immer dann eintreten, wenn sie gesetzlich vorgesehen sind. Auf Grund von außerhalb einer solchen gesetzlichen Regelung liegenden Tatbeständen kann aber nicht einfach in kritikloser Analogie der Eintritt einer gleichen Rechtsfolge angenommen werden. Es muß vielmehr, wie auch Hochbaum in seinem Artikel „Die staatlichen Verwaltungsakte im Licht von Basis und Überbau“ (NJ 1952 S. 108—111) richtig ausführt, als Maßstab dafür, ob ein Verwaltungsakt oder eine Ware-Geld-Bezeichnung vorliegt, der neue Inhalt und das Wesen der staatlichen Verwaltungsakte in unserer gesellschaftlichen Ordnung berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall darf deshalb nicht außer Acht gelassen werden, daß im Jahre 1946 die Brennstofflage außerordentlich angespannt war und es damals nicht privaten Unternehmungen allein überlassen bleiben konnte, die Bevölkerung mit Hausbrand zu versorgen. Die Hausbrandversorgung mußte vielmehr im Wege der Verteilung durch die Verwaltungsorgane selbst, mindestens jedoch unter ihrer strengsten Überwachung und Kontrolle durchgeführt werden. Das Interesse aller Verwaltungsdienststellen an einer geregelten Hausbrandversorgung lag lediglich auf verwaltungsmäßigem Gebiet und war in keiner Weise mit eigenen wirtschaftlichen Interessen verknüpft.

Unter Berücksichtigung aller Umstände läßt der festgestellte Sachverhalt keinen Zweifel darüber aufkommen, daß der Verklagte keine Ware-Geld-Beziehung mit dem Kläger eingegangen ist, sondern nur auf Anweisung des Landrates und in Durchführung seiner eigenen Verwaltungsaufgaben in leitend-vollziehender Weise tätig wurde. Zwischen den Parteien ist deshalb kein ziviles Rechtsverhältnis entstanden. Die Frage, inwieweit der Verklagte durch die Nichtabnahme des zugeteilten Torfes seine Verwaltungsfunktion vernachlässigt und dadurch auch der Klägerin Schaden zugefügt hat, kann nicht von den Gerichten nachgeprüft werden, denn diese Prüfung ist ausschließlich Sache der Verwaltung. Für den vorliegenden Rechtsstreit ist deshalb der Rechtsweg unzulässig, nachdem feststeht, daß zwischen den Parteien zivilrechtliche Beziehungen nicht bestehen. Die gegenteilige Auffassung in den angefochtenen Urteilen verletzt § 13 GVG.

KRG Nr. 18 (Wohnungsgesetz) Art. VIII Abs. 2e; § 5 Ziff. 4, § 10 der sächsischen VO vom 7. Februar 1947 zur Durchführung des KRG Nr. 18 (GBl. Sachsen 1947 S. 61).

Eine Unterverpachtung von Gewerberaum ohne Genehmigung des Wohnungsamtes verstößt gegen ein gesetzliches Verbot und ist daher in vollem Umfange nichtig.

OG, Urt. vom 28. Mai 1952 — 1 Zz 86/51.

Die Klägerin hat mit Einwilligung des Eigentümers, Dr. F., die Kellerräume des bonibenbeschädigten Grundstücks in D., B. Straße 43, mit eigenen Mitteln ausgebaut.

Laut Verfügung des Wohnungsamtes der Stadt D., Abteilung Gewerberäume, vom 20. Januar 1947 wurden ihr diese Kellerräume als Gewerberäume zugewiesen. Sie betrieb darin ein Wäscherei- und Plättereigeschäft.

Mit schriftlichem Pachtvertrag vom 31. Juli 1948 haben die Verklagten das Wäscherei- und Plättereigeschäft von der Klägerin für einen im voraus zahlbaren Pachtzins von monatlich 350,— DM gepachtet. Auf den Pachtzins wurde eine Vorauszahlung von 1 350,— DM geleistet.

Der Eigentümer des Grundstücks, Dr. F., hatte für seine Ehefrau Ilse F. im Grundbuch ein Nießbrauchrecht an dem Grundstück eintragen lassen.

Am 9. August 1948 haben die Verklagten einen Pachtvertrag über die gleichen Räume mit der Nießbraucherin abgeschlossen und den Pachtzins an sie abgeführt.

Mit Verfügung vom 29. November 1949 wurde vom Rat der Stadt D., Dezernat Grundstücks- und Wohnungswesen, die der Klägerin am 20. Januar 1947 erteilte Gewerberaumzuweisung widerrufen. Mit Erfassungsverfügung vom 5. Dezember 1949 wurden die Räume dem Verklagten zu 1) zugewiesen.

Da die Verklagten infolge des am 9. August 1943 abgeschlossenen Pachtvertrages mit der Nießbraucherin keinen Pachtzins mehr an die Klägerin zahlten, erhob diese Klage bei dem Amtsgericht in D. mit dem¹ Anträge, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von monatlich im voraus 350,— DM sowie zur Räumung des Pachtobjekts kostenpflichtig zu verurteilen.

Diese Klage wurde vom Amtsgericht in D. — Mietshöfen-gericht — mit Urteil vom 22. November 1949 abgewiesen, weil die Klägerin den Unterpachtvertrag ohne Einwilligung der Nießbraucherin abgeschlossen habe.

Der hierauf eingelegten Berufung der Klägerin wurde vom Landgericht in D. durch Urteil vom 7. März 1951 im wesentlichen entsprochen. Die Verklagten wurden zur Räumung der Kellerräume bis 30. Juni 1951 und für die Zeit vom 1. September 1948 bis zur Räumung zur Zahlung von monatlich 50,— DM verurteilt.

In den Gründen des Berufungsurteils wird ausgeführt, daß der Unterpachtvertrag der Parteien vom 31. Juli 1948 wirksam zustande gekommen sei, die Zustimmung der Nießbraucherin sei dadurch erfolgt, daß sie von dem Hauptpachtvertrage Kenntnis gehabt und seinem Zustandekommen nicht widersprochen habe. Die Verklagten hätten deshalb den Vertrag vom 31. Juli 1948 zu erfüllen. Der Räumungsanspruch gründet sich darauf, daß die Verklagten mit mehr als zwei Monaten Pachtzinsen in Verzug seien. Dagegen sei der Zahlungsanspruch der Klägerin zwar dem Grunde, aber nicht der Höhe nach begründet. Der Pachtzins wurde von der Preisstelle für Miet- und Pachtzinsen beim Rat der Stadt D. vom 28. Oktober 1947 auf rund 50,— DM festgesetzt; deshalb seien die Verklagten verpflichtet, nur in dieser Höhe und nicht in der von 350,— DM monatlich Pachtzinsen an die Klägerin zu zahlen.

Der Generalstaatsanwalt hat die Kassation des Urteils des Landgerichts in D. beantragt. Der Antrag ist begründet.

Aus den G r ü n d e n :

Das Urteil des Landgerichts in D. vom 7. März 1951 verletzt das Gesetz.

Trotz ständigen Hinweises der Verklagten, daß das Wohnungsamt der Stadt D. den Unterpachtvertrag vom 31. Juli 1948 zwischen den Parteien nicht genehmigt hatte, hat das Landgericht diesen Umstand nicht gewürdigt. Das Landgericht stellt in seinen Entscheidungsgründen lediglich fest, daß die Klägerin auf Grund einer Gewerberaumzuweisung vom Wohnungsamt D. vom 20. Januar 1947 die Räume in Besitz hatte, ohne aber den Widerruf in der Verfügung vom 29. November 1949 des Wohnungsamtes zu beachten. In der Begründung dieser Verfügung heißt es unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen:

„Nach unseren Feststellungen werden diese Räume von Ihnen gewerblich nicht mehr benutzt und sind von Ihnen ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde anderweitig vergeben worden. Gemäß den angezogenen gesetzlichen Bestimmungen hat nur die Wohnungsbehörde einzig und allein ein Verfügungsrecht über diese Räume. Durch die Aufgabe Ihres Betriebes kann Ihnen ein Anspruch auf Gewerberäume nicht mehr zugebilligt werden.“