

Es ist also festzustellen, daß die Parteien einen Mietvertrag abgeschlossen haben, auf den die Bestimmungen des § 535 BGB anzuwenden sind mit der Maßgabe, daß der zu zahlende Mietzins unter Anwendung der §§ 315, 316 BGB, nötigenfalls also durch Urteil, zu bestimmen ist. Der Verklagte hat übrigens selbst den Abschluß eines Mietvertrages zwischen der Stadt und ihm über die städtischen Lagerräume nicht ernstlich in Abrede gestellt, wie aus seinem Schreiben vom 21. Oktober 1949 an den Rat der Landeshauptstadt H. hervorgeht. Darin erkennt er die Mietforderung für die Turnhalle dem Grunde nach als berechtigt an und wendet sich nur gegen die Höhe des von ihm verlangten Mietpreises. In einem weiteren Schreiben vom 18. November 1949 an die gleiche Stelle bittet er „aus Billigkeitsgründen“ um Erlaß oder mindestens Herabsetzung des Mietzinses.

Die Urteile, die das Vorliegen eines Mietvertrages verneinen, verstoßen daher gegen das Gesetz (§ 535 BGB) und müssen aufgehoben werden.

### III. Entscheidungen anderer Gerichte

#### Zivilrecht

##### §§ 818, 987, 990 BGB.

Der Grundsatz, daß sich niemand auf Kosten eines anderen bereichern darf, ist ein Prinzip unserer Rechtsordnung. Deshalb gebührt bei einer Kollision der Normen des § 818 und der §§ 987 ff. BGB der Vorschrift des § 818 der Vorzug, das heißt, auch der gutgläubige Besitzer hat dem Eigentümer alle Nutzungen, um die er bereichert ist, herauszugeben.

Bezirksgericht Potsdam, Urt. vom 2. Oktober 1952 — 1 U 25/51.

Der Kläger hat von der beklagten Gemeinde im Jahre 1945 ein unter Sequestration stehendes Grundstück durch privatschriftlichen Kaufvertrag gekauft, das für einen flüchtigen Naziaktivisten eingetragener war. Eine Eintragung des Klägers ist nicht erfolgt. Das Grundstück wurde später in Volkseigentum überführt und Ende 1949 in die Rechtsträgerschaft der Beklagten übertragen, die als Rechtsträgerin seit 1950 eingetragen ist.

Der Kläger wohnte seit Abschluß des Kaufvertrages in dem Hause, für dessen Eigentümer er sich hielt, bis er am 8. April 1949 von dem Übergang des Grundstücks in Volkseigentum Kenntnis erhielt. Er hat bis dahin auch die öffentlichen Abgaben bezahlt und verschiedene Aufwendungen für das Grundstück gemacht. Diese sowie den Kaufpreis von 6 500,— DM verlangte er mit der im Mai 1949 erhobenen Klage zurück. Die Beklagte erkannte den Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises an sich an, zahlte jedoch im Hinblick auf die Währungsreform nur ein Zehntel des in RM erhaltenen Betrages und machte im Prozeß darüber hinaus geltend, daß der Kläger sich auf den Kaufpreis die Nutzungen des Grundstücks anrechnen lassen müsse.

Die Klage wurde in erster Instanz abgewiesen. Der Berufung wurde zu einem geringen Teil der Forderung stattgegeben. Das Bezirksgericht entschied dahin, daß die Umwertung des Bereicherungsanspruchs des Klägers im Verhältnis 1 : 1 stattfinden habe, daß aber auf der anderen Seite der Kläger selbst um die Nutzungen des Grundstücks bereichert und insoweit zur Herausgabe verpflichtet sei. Zu dieser Frage enthält das Urteil die nachstehenden Ausführungen:

#### Aus den Gründen:

Es steht ferner noch zur Entscheidung, ob der Beklagten eine Gegenforderung dafür zusteht, daß sie das Wohngebäude dem Kläger zu Wohnzwecken bisher überlassen hat, und zwar zunächst als kommunale Verwaltungskörperschaft und ab Herbst 1949 als Rechtsträgerin des Grundstücks, ohne ein Entgelt dafür zu erhalten.

Der erkennende Senat hat diese Frage bejaht.

Der Kläger ist nach seinem eigenen unbestrittenen Vorbringen sofort nach Vertragsabschluß, also spätestens am 10. Juli 1945, in das Grundstück eingezogen und hat dort jedenfalls bis zum 31. März 1952 gewohnt. Der Mietwert der in dem Hause befindlichen Wohnung beträgt, worüber bei den Parteien ebenfalls kein Streit besteht, 50,— DM monatlich. Für diese Zeit hätte er der Gemeinde 4033,— Mark an Mietzins bezahlen müssen. Es verbleiben daher von dem o. a. Betrag von 4850,— Mark nur 812,— Mark, die die Beklagte dem Kläger zu bezahlen hat.

Der erkennende Senat hatte in diesem Zusammenhang die Frage zu prüfen, ob es dabei darauf ankommt, daß der Kläger eine gewisse Zeit hindurch, äußerstenfalls bis zum Empfang des Briefes vom 8. April 1949, gutgläubiger Besitzer des Grundstücks

gewesen ist; denn nach der Vorschrift des § 990 BGB könnte es den Anschein haben, daß er als gutgläubiger Besitzer zur unentgeltlichen Ziehung der Nutzungen und daher auch zum unentgeltlichen Bewohnen des Hauses berechtigt gewesen wäre. Nach Ansicht des erkennenden Senats kommt die Bestimmung des § 990 BGB jedoch im vorliegenden Falle nicht zum Zuge.

Diese Bestimmung ist nur anwendbar, wenn dem Anspruch des gutgläubigen Besitzers auf unentgeltliche Benutzung kein Anspruch des Eigentümers aus ungerechtfertigter Bereicherung entgegensteht. Im vorliegenden Falle ist aber nicht nur die Beklagte durch den Empfang des Betrages von 6500,— Mark, sondern umgekehrt auch der Kläger durch den langjährigen Besitz des Grundstücks und die daraus gezogenen Nutzungen ungerechtfertigt bereichert. Gemäß § 818 Abs. 1 BGB hat der Bereicherte die Nutzungen herauszugeben. Die schuldrechtliche Bereicherungsvorschrift verdient den Vorzug vor den sachenrechtlichen Bestimmungen der §§ 987 und 990 BGB.

Der erkennende Senat stellt sich damit in einen bewußten Gegensatz zur Rechtsprechung des ehemaligen Reichsgerichts. Im Zivilrecht der bürgerlichen Staaten und daher auch der Rechtsprechung des ehemaligen Reichsgerichts bilden die sachenrechtlichen Vorschriften den Kernpunkt. Den Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung wurde nur eine subsidiäre Bedeutung beigemessen. Sie wurden nur herangezogen, wenn das erwünschte, dem Klasseninteresse entsprechende Ziel mit anderen Mitteln nicht erreicht werden konnte. Die Bereicherung auf Kosten anderer war im bürgerlichen Ausbeuterstaat eine alltäglich vorkommende Selbstverständlichkeit. Das langsame Eindringen der Bereicherungsvorschriften und ihre zögernde Anwendung durch die Rechtsprechung lag daher in der Natur der Sache, und es war bei dem Klassenstandpunkt der damaligen Gerichte nur konsequent, wenn sie einer sachenrechtlichen Spezialbestimmung, die dem Besitzer besondere Vorteile zukommen läßt, den Vorzug vor dem Grundsatz gaben, daß niemand auf Kosten anderer sein Vermögen mehren soll.

Solche Gedanken müssen einem Richter unseres Staates fernliegen. Der Grundsatz, daß sich niemand auf Kosten eines anderen bereichern darf, bildet in einem Staat, der die Ausbeutung des Menschen durch den Menschen zwar noch nicht vollständig beseitigt, aber doch weitgehend eingeschränkt hat, einen Grundpfeiler des Zivilrechts. Diese Überlegung muß in erhöhtem Maße gelten, wenn die Nichtbeachtung dieses Grundsatzes dazu führen würde, daß ein einzelner auf Kosten des Volkseigentums einen unberechtigten Vorteil erlangen würde.

In Anwendung dieser Gedanken muß also der Kläger seine Bereicherung, die er durch die langjährige unentgeltliche Benutzung des umstrittenen Grundstücks erlangt hat, ebenso herausgeben, wie die Beklagte selbstverständlich verpflichtet ist, den Geldbetrag, den sie zu Unrecht vom Kläger erhalten hat, an diesen zurückzahlen. Im konkreten Falle liegt die Sache so, daß die Gemeinde wohl einen Betrag von 6500,— Mark erhalten, andererseits aber die Möglichkeit verloren hat, die Nutzungen aus dem umstrittenen Grundstück zu ziehen. Dabei ist es völlig unerheblich, ob die beklagte Gemeinde das Grundstück anderweitig zu dem angemessenen Mietzins von 50,— Mark monatlich vermietet oder das Grundstück selbst benutzt hätte. Immer hätte die Nutzung einen monatlichen Wert von 50,— Mark gehabt.

#### Anmerkung:

Das Urteil befaßt sich u. a. mit der in der alten Rechtsprechung nicht selten behandelten Frage, ob die Vorschriften der §§ 987 und 990 BGB, die dem gutgläubigen Besitzer die Nutzungen einer in seinem Besitz, jedoch nicht in seinem Eigentum stehenden Sache zugestehen, den Vorrang vor der Vorschrift des § 818 BGB haben, wonach derjenige, der eine ungerechtfertigte Bereicherung herauszugeben hat, auch zur Herausgabe der gezogenen Nutzungen verpflichtet ist. Die alte Rechtsprechung nahm zunächst den wenig befriedigenden Standpunkt ein, daß es für die Entscheidung in dieser Frage darauf ankommt, ob die