

Juristische Wochenschrift

Herausgegeben vom Deutschen Anwaltverein.

Schriftleiter:

Justizrat Dr. Julius Magnus, Berlin, Rechtsanwalt Dr. Heinrich Dittenberger, Leipzig,
unter Mitwirkung von Rechtsanwalt Dr. Max Hachenburg, Mannheim.

Verlag: W. Moeser Buchhandlung, Inh.: Oscar Brandstetter, Leipzig, Dresdner Straße 11/13.
Fernsprecher Sammel-Nr. 72566 / Drahtanschrift: Imprimatur / Postfachkonto Leipzig Nr. 63673.

Die *JW.* erscheint ab 1. Oktober 1926 wöchentlich. Bezugspreis monatlich M. 4.50; Einzelhefte kosten den halben Monatsbetrag. Für Studenten, Referendare und Assessoren im Vorbereitungsdienst ist ein Vorzugspreis von monatlich M. 3.— festgesetzt; Auskunft hierüber erteilt der Verlag. — Die „Nachrichten für die Mitglieder des Deutschen Anwaltvereins“, die der früheren Ausgabe A beigelegt waren, erscheinen jetzt als besondere Zeitschrift unter dem Titel „Anwaltsblatt“. Bezugspreis vierteljährlich M. 3.—. Der Bezug erfolgt am zweckmäßigsten durch die Post, doch nehmen auch die Buchhandlungen und der Verlag Bestellungen an. Beschwerden über mangelhafte Zustellung sind bei Postbezug ausschließlich bei der Post anzubringen.

Anzeigen die 6 gespaltene Millimeterhöhe 20 Pf., für den Stellenmarkt 15 Pf., ^{1/2} Seite M. 275.—, ^{1/2} Seite M. 145.—, ^{1/4} Seite M. 80.—. Der Anzeigentaum wird in der Höhe von Trennungsschrift zu Trennungsschrift gerechnet. Die Größe der Anzeige ist bei der Bestellung in Millimetern anzugeben. Bei *Chiffreanzeigen* kommen noch 75 Pf. Gebühren hinzu. Zahlungen ausnahmslos auf Postfachkonto W. Moeser Buchhandlung, Leipzig 63673, bei Bestellung erbeten.

Miet- und Wohnungsnotrecht in der Rechtsprechung der ordentlichen Gerichte¹⁾, insbesondere des Reichsgerichts.

Nach dem Stande vom 1. August 1927.

Von Rechtsanwalt Arthur Meherowiz, Königsberg i. Pr.

Im Vorwort der soeben erschienenen Jubiläumsausgabe von Neumanns Jahrbuch 25. Jahrg. werden „die Aufwertung und das Wohnungsnotrecht als die beiden Schmerzenskinder der Nachkriegszeit“ bezeichnet. Um so bedauerlicher ist es, daß die Unkenntnis des Wohnungsnotrechts noch heute bis weit in die Kreise der berufsmäßigen und beamteten Juristen hinein außerordentlich groß ist. In *JW.* 1923, 705—724 hat der Verf. über „Grundzüge des Wohnungsnotrechts“, in *JW.* 1927, 548—560 über „Änderungen des Miet- und Wohnungsnotrechts i. J. 1926“ berichtet. Zur Zeit des ersten Aufsatzes galten noch die *MSchG.* und die *WohnMangG.*, das *RMG.* war kaum ein Jahr in Kraft, die Ausführungsbestimmungen der Länder, insbes. Preußens, waren dauerndem Wechsel unterworfen. Eine gewisse Stetigkeit trat erst mit dem preuß. *WD.* über die Mietzinsbildung v. 17. April 1924 *GS.* 1924, 474—478 i. d. *Fass.* v. 11. Juni 1924 *GS.* 1924, 553 bis 554 und über die Regelung der gesetzl. Miete v. 25. Juni 1924 *GS.* 1924, 570, zuletzt i. d. *Fass.* v. 26. März 1927 *GS.* 1927, 36 ein. Das *MSchG.* ist seit dem 1. Okt. 1923, das *WohnMangG.* (die geänderte und ergänzte *WohnMangG.*) seit dem 1. Sept. 1923 in Kraft. Zur Zeit des zweiten Aufsatzes fehlte noch jede nennenswerte Praxis zu den umfassenden in Reich und Ländern vorgenommenen Änderungen des vergangenen Jahres. Beide Aufsätze konnten somit nur in die neuen Vorschriften einführen.

Inzwischen haben sich Theorie und Praxis jahrelang bemüht, die Gedanken des Gesetzgebers in die Wirklichkeit umzusetzen, a) die ordentl. Gerichte, soweit ihnen in den neuen Gesetzen des Miet- und Wohnungsnotrechts noch Tätigkeitsgebiete geblieben waren, b) die *MGV.*, c) die Beschwerdestellen, d) das *RG.*, soweit ihnen besondere Aufgaben übertragen sind, e) die Mietstiftungsgerichte und die ihnen übergeordneten Landgerichte, soweit sie zur Entsch. berufen sind.

Wie schon *JW.* 1927, 548 I. Sp. hervorgehoben, fallen mit der zunehmenden Lockerung der Zwangswirtschaft immer neue Gebiete an die ordentl. Gerichte. Schon vor der Lockerung der Zwangswirtschaft war der Fragenkomplex, dessen Entsch. den ordentl. Gerichten vorbehalten blieb, nicht gering und nicht gering auch die Unsicherheit, ob die ordentl. Gerichte

oder andere Stellen zur Entsch. berufen waren, und wenn diese formale Frage gelöst war, wie die materielle Entsch. ausfallen hätte.

Leider ist für die nächsten Jahre an eine Beseitigung der Zwangswirtschaft nicht zu denken. Es muß in diesem Zusammenhang ein Hinweis auf die statistischen Mitteilungen bei Meherowiz¹⁾ S. 10—12, *JW.* 1927, 560 r. Sp., ferner auf die vom amtlichen Preßdienst veröffentlichten vorläufigen Ergebnisse der Wohnungszählung und auf die nachstehenden Ausführungen in den Reichstagsvorlagen v. 24. Juni 1927 Nr. 3471—3472 genügen:

1. Nr. 3471 S. 2 Entwurf eines Gesetzes zur Abänderung des *RMG.*

„Eine weitere Verlängerung ist mit Rücksicht auf die fortbestehende Wohnungsnot erforderlich. Vorgeschlagen wird eine Verlängerung bis zum 1. Juli 1929. Es ist dabei davon ausgegangen, daß auch bei stärkster Anspannung der Neubautätigkeit eine Beseitigung der Wohnungsnot vor dem genannten Zeitpunkt nicht zu erreichen sein wird. Das *RMG.* muß jedoch in Kraft bleiben, bis das Angebot an Räumen, insbes. an mittleren und kleineren Wohnungen, der Nachfrage entspricht.“

2. Nr. 3472 S. 8.

„Die Gründe, die in dem Entw. eines Ges. zur Änderung des *RMG.* für die Verlängerung jenes Ges. über den bezeichneten Zeit-

¹⁾ Die Hinweise in diesem Aufsatz „Meherowiz S.“ beziehen sich auf die erste Aufl. des Buches des Verf. über das Miet- und Wohnungsnotrecht. Mit der Drucklegung der zweiten Aufl. sollte bereits im März 1927 begonnen werden, die Unge- wissheit über den Inhalt der erst Mitte Mai 1927 dem Reichsrat vorgelegten Entwürfe zur Abänderung des *MSchG.* und *RMG.*, veröff. in der 1. Beil. zum *Dtsch. Reichs- u. Preuß. Staatsanz.* Nr. 144 v. 23. Juni 1927 im *RMBl.* amtl. Teil I 1927 S. 257 und 264 Druckf. des *RE.* Nr. 3471 (*RMG.*) S. 1—6 u. Nr. 3472 (*MSchG.*) S. 1—18 ließen jedoch einen Aufschub geboten erscheinen. Die zweite Aufl., die ein völlig neues Buch von verdoppeltem Umfang darstellt, soll jetzt erst nach Verabschiedung der vorerwähnten Novellen erscheinen, sie besteht aus einem thematischen Teil, dem Kommentar, der übereinstimmenden und der Einzelvorschriften und bringt in einem Anhang die Texte aller Reichs- und preussisch-rechtlichen Gesetze, Verordnungen und Erlasse, mögen sie nun im *RMBl.*, in der *GS.* oder wie die Auslegungserlasse im *JWBl.*, im *RMBl.*, in der *Volkswohlfahrt* oder in sonstigen Ministerialblättern veröffentlicht sein.

¹⁾ Bericht über die Rechtsentscheide S. 1963 ff.

punkt hinaus angeführt waren, treffen gleicherweise für das MSchG. zu. Hiernach wird auch für die Frage des Kündigungsschutzes an den Grundlagen der derzeitigen reichsrechtlichen Regelung zunächst noch festzuhalten und die Entsch., ob und in welchem Umfange einzelne Arten von Mieträumen aus der gebundenen Wirtschaft herausgenommen werden können, wie bisher (vgl. § 52 MSchG.) den Ländern zu überlassen sein.“

Auch wenn einmal die Zeit gekommen sein wird, an die Beseitigung des Notrechts und an die Neugestaltung des deutschen Mietrechts zu denken, werden, wie überall im neuen Wirtschaftsrecht, die Lehren der Kriegs- und Übergangszeit nicht vergessen werden dürfen. Richter und Anwälte, und zwar nicht nur der RG. und LG. mögen sich gerade jetzt davor hüten, in dem Miet- und Wohnungsnotrecht eine Eintagsfliege zu sehen, es wird ihnen, wenn sie auch über die Mehrbelastung setzen mögen, nichts anderes übrig bleiben, als sich mit der Gesetzgebung, Literatur und Rspr. des Miet- und Wohnungsnotrechts vertraut zu machen.

Bei der dringenden Mahnung der Schriftleitung, mit Raum zu sparen, läßt sich die immer zunehmende Bedeutung des Miet- und Wohnungsnotrechts für die Praxis nicht besser veranschaulichen, als durch die Ausschaltung aller derjenigen Entsch., welche von den Wohnungsämtern und Aufsichtsbehörden, den Verwaltungsstellen und Sondergerichten erlassen sind, und welche einen großen Teil des Buches des Verf. ausmachen.

Die leider notwendige Beschränkung dieser Übersicht auf die Entsch. der ordentl. Gerichte wird vielleicht in einem für die JW. bestimmten Aufsatz um so weniger empfunden werden, als in der JW. laufende Zusammenstellungen der RE. durch RGN. Günther, ein Mitglied des zuständigen 17. Sen., gegeben werden.

Zu der Rspr. der ordentl. Gerichte wird im Interesse der Raumersparnis notwendig werden, bezüglich einzelner Fragen auf bereits vorhandene ausführliche Übersichten Bezug zu nehmen.

I. Reichsrecht.

1. Mieterschutzgesetz.

§ 1 MSchG. bezieht sich auf Gebäude und Gebäudeteile, nicht Lagerplätze, nicht auf einen Verkaufsstand, nicht auf eine Tankanlage. Wegen der hierzu bis 1. Sept. 1926 veröffentlichten Entsch. vgl. Meyerowitz S. 66—68.

Bezüglich der von dem Mieter auf Lagerplätzen errichteten Holzbaracken führt das OLG. Königsberg in dem Beschlusse v. 23. Juni 1927, 7 W 541/26 aus:

„Das MSchG. findet keine Anwendung, wenn wie hier Gegenstand des Vertragsverhältnisses lediglich oder zum mindesten überwiegend die Nutzung eines Grundstücks als Bauplatz stattfindet. Das MSchG. findet für solche Fälle selbst dann nicht Anwendung, wenn der Mieter sich auf dem Platz Baulichkeiten errichtet. Denn wenn auch Holzbaracken in der Regel nicht als bewegliche Sachen, sondern als unbewegliche Gebäude anzusehen sind, so ist doch hier davon auszugehen, daß diese Baracken nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden und daher gemäß § 95 BGB. nicht Bestandteil des Grundstücks geworden sind, denn es ist nicht anzunehmen, daß der Mieter jemals beabsichtigt hat, die Baracke über die Dauer seiner Mietzeit hinaus auf dem Grundstück des Dampfziegelwerks stehen zu lassen, sondern daß er bei Verbindung der Baracke mit dem Grund und Boden die spätere Trennung gewollt hat. Darauf, ob die Trennung erst nach längerer Zeit erfolgt, kommt es nicht an.“

§ 1 MSchG. beschränkt sich auf Mietverhältnisse über Gebäude und Gebäudeteile. Hierher gehören aber auch miethähnliche Verhältnisse, insbes. die Raumleihe (vgl. RG.: GruchBeitr. 65, 717—720 Nr. 89 = JW. 1921, 1362⁵ und im einzelnen Meyerowitz: S. 69, 70 zu § 1 und S. 120 zu § 25 MSchG.).

Die mit dem Hauskauf zusammenhängenden Mietabreden werden in den bei Meyerowitz S. 70—71 wiedergegebenen und besprochenen Urten. des RG.: RG. 108, 312 Nr. 93 = JW. 1924, 1963—1964⁴ und Warn. 1917, 70—71 Nr. 2, ferner in den Urten. des RG.: JW. 1926, 1949—1951⁴; 1927, 579—580⁴ und 580—581⁵; Warn. 1927, 77—78⁵² und WohnN. 1927, 217—218 erörtert.

Das RG. nimmt — im Gegensatz zu Ruth, Anm. zu JW. 1926, 1949—1951⁴ und zu den bei Meyerowitz S. 70

bis 71 erwähnten Urten. des RG. und OLG. Königsberg — an, daß auch auf die in Grundstückskaufverträgen enthaltenen Mietabreden das MSchG. und RMG. anwendbar sei.

Dem Grundstücks Käufer, der von dem Verkäufer bei einem mit dem Hauskauf verbundenen Mietvertrage die gesetzliche Miete verlangt, kann nach RG.: JW. 1926, 1949—1951⁴ der Mieter (Verkäufer) weder die Einrede der Arglist entgegensetzen noch von ihm Schadensersatz beanspruchen. Auch kann durch die geringere Bemessung des Kaufpreises die gesetzliche Miete nicht als im voraus bezahlt angesehen werden. Für die Richtigkeit dieser Auffassung des RG. sprechen die §§ 49 MSchG. und 19 RMG. Eine Umgehung der Vorschriften des MSchG. und RMG. pflegt sich ebenso wie der Mietwucher i. S. der §§ 49 a und b MSchG. in den verschiedensten Formen in Gesellschaftsverträgen, in Abfindungsverträgen und nicht zum wenigsten auch in Kaufverträgen zu verbergen (vgl. Meyerowitz S. 139—140 und 232—233).

Mit den sonstigen Entsch. über den Hauskauf steht das Urten. WohnN. 1927, 217—218 nicht im Widerspruch, wonach sich der Kaufpreis bei Berufung auf die gesetzl. Miete um den Betrag erhöhen soll, um welchen die gesetzl. Miete die vereinbarte übersteigt.

Die Tatsache, daß Wohnräume, die auf Grund von Pachtverträgen innegehalten werden, keinen Mieterschutz genießen, hat die Abgrenzung von Miete und Pacht von neuem in den Vordergrund gerückt. Bei Meyerowitz S. 72—79 sind hierzu zwei ältere Urteile des 7. Sen. und 13 Urteile des 3. Sen. aus der Zeit von 1917—1926 erörtert, zu welchen inzwischen die folgenden weiteren Urteile des RG. gekommen sind: JW. 1927, 582⁷; OLG. 1927, 542, 544, 557 = Warn. 19 (1927), S. 76 Nr. 1; JurRspr. 1927, 454⁷⁷; JW. 1927, 1469/1470⁷.

Nach JW. 1927 582⁷ ist ausschlaggebend, ob betriebsfertig ausgestattete Räume überlassen werden, aus denen sich alsbald und unmittelbar Erträge erzielen lassen. Die bloße Überlassung einer Bäckerei, bestehend aus Bäckereiverstellte mit eingebautem Backofen, Bäckereiladen und Lagerraum ist Miet- und Pachtvertrag (RG.: JurRspr. 1927, 454 Nr. 797). Unerheblich ist, ob der Betrieb benutzt wird (OLG. 1927, 542).

Ob der Pächter den Besitz des Inventars von dem Verpächter oder einem Dritten erlangt, wird in den bei Meyerowitz S. 74—76 mitgeteilten Urten. des RG., ferner in JW. 1927, 582⁷ und 1469—1470⁷, ferner bei Warn. 1927, 76—77 Nr. 51 für unerheblich gehalten.

In dem RG. 109, 207 a. E. mitgeteilten Falle hatte der Mieter leere Räume erhalten und mit der erforderlichen Ausstattung versehen. Wird mit diesem Mieter ein neuer Vertrag geschlossen, so bleibt der Vertrag Miete. Werden die Räume an einen anderen überlassen, so liegt Pacht vor.

Nach JW. 1927, 1469—1470⁷ wird sich der Zusammenhang zwischen dem Raumüberlassungsvertrage und dem Vertrage, durch welchen der Übernehmende die Einrichtungsgegenstände von einem Dritten erwirbt, in der Regel von selbst ergeben.

Für die Frage, ob ein Miet- oder Pachtvertrag vorliegt, ist die Bezeichnung des Vertrages regelmäßig unerheblich (JurRspr. 1927, 401—402 Nr. 707 und Urten. bei Meyerowitz S. 77).

Mit dem rechtl. Einfluß der Überlassung einer Wohnung neben der Wirtschaftsverpachtung beschäftigt sich namentlich RG.: JW. 1927, 582⁷. Wenn der Vertrag auch, soweit er eine bloße Gebrauchsüberlassung von Wohnräumen zum Gegenstand hat, von dem Zwecke beherrscht wird, dem Pächter die Ausnutzung des Grundstücks als Erwerbsquelle zu ermöglichen, so kann von einem aus Miete und Pacht gemischten Vertragsverhältnisse und demgemäß von der Anwendung der Mieterschutzvorschriften auf die Wohnräume keine Rede sein (JW. 1927, 582⁷).

Miete, nicht Pacht, ist die entgeltl. Überlassung eines ganzen Gebäudes zur Weitervermietung an Angestellte und Arbeiter eines Unternehmens (OLG. Breslau v. 16. Jan. 1926, 5 U 256/25 = JW. 1927, 1948¹¹, vgl. auch § 15 WohnMangG.).

Die Einrede der sachl. Unzuständigkeit kann nicht darauf gestützt werden, daß der Vertrag der Parteien kein Pacht-, sondern ein Mietvertrag sei (RG. 113, 51—52). Dagegen steht nach der jetzigen Fassung der PächD. außer Zweifel, daß für landwirtschaftl., obstbaul., gewerbsmäßig gärtnerische und Fischereipacht, wie sie in den mitgeteilten Bd. aus 1924—1925, Meyerowiz S. 79 (vgl. RGBl. 1927, 179), geregelt ist, der Rechtsweg für Ansprüche auf Erhöhung des vereinbarten Pachtzinses wegen veränderter Umstände ausgeschlossen ist (RG. 113, 310—314, insbes. 312).

Die Frage der Anwendbarkeit des MSchG. auf gemischte Verträge wird bei Meyerowiz S. 79 a. E., 80 im Anschluß an die Rspr. erörtert.

Zu den besonderen Verhältnissen, wie sie sich bei der Vermietung an Eheleute während bestehender Ehe und nach erfolgter Scheidung ergeben, ist außer den bei Meyerowiz auf S. 80, 81, 117—119, 121, 169, 183 a. E. und 184 mitgeteilten Entsch. auf die Entsch. des RG. über die Kündigung eines Vertrages durch den Ehemann bei bestehender Ehe, EA. 1927, 537 Nr. 429, vollständig in der Grundstücksurteile 1927 S. 43 und des DLG. Frankfurt v. 2. März 1927, 5 U 330/26 = JW. 1927, 1950¹⁶ über eine Klage auf gemeinsame Kündigung nach erfolgter Ehescheidung, ferner auf die bei Ewald: ZurR. 1927, 90—91 wiedergegebenen Entsch. zu verweisen.

Die Lit. und Rspr. bezüglich der Hausgärten wird eingehend von Becker: ZurRspr. 1926, 665—673 und in Hertel, „Geflegliche Miets- und Hauszinssteuer“ Teil II S. 198—201 Bem. 5, S. 222—364 erörtert (vgl. Meyerowiz S. 68, 90, 92, 162, 202 und JW. 1927, 550).

Die Möglichkeit der Kündigung der sogenannten Verlängerungsklausel wird im Anschluß an eine Anzahl von Entsch. des RG., die für die MSchD. ergangen sind, bei Meyerowiz S. 81—85 erörtert. Mit den daselbst vertretenen Anschauungen stimmt das RG. 114, 135—139 Nr. 29 überein (vgl. Meyerowiz: JW. 1927, 558 r. Sp.). Über die Kündigung der Verlängerungsklausel hinaus will der Entw. eines Ges. Wänderung des MSchG. Nr. 3472 der Druckf. des RT. v. 24. Juni 1927 alle Wirkungen der Kündigung schlechthin eintreten lassen, wenn der Mieter einer ihm auf einem vorgeschriebenen Formular zugegangenen Kündigung nicht widerspricht. Der Reichsrat hat die hierauf bezüglichen Bestimmungen der Novelle in §§ 1—1 p Ziff. 1—2 des Entw. abgelehnt. Die Reichsregierung hat aber unter Aufrechterhaltung des Entw. dem RT. eine Doppelvorlage eingebracht (vgl. RArbBl. a. D. I S. 257 I. Sp. Anm. 1). Gegen die Vorschläge der Nov. sprechen die erheblichsten Bedenken. Zum mindesten müßte klargestellt werden, daß eine Ersatzstellung bei der durch die Nov. zugelassenen Kündigung ausgeschlossen ist, andernfalls könnte ein Mieter, der für längere Zeit als eine Woche verreist, auf Grund des nach § 1 f der Nov. erlassenen Räumungsbefehls, während er sich in der Sommerfrische befindet, aus seiner Wohnung entfernt werden, nachdem die Kündigung in seiner Abwesenheit von einer Hausangestellten in Empfang genommen und liegen gelassen ist. Die große Mehrheit der Mieter hat sich daran gewöhnt, daß sie die Kündigung nicht zu beachten braucht, und ist viel zu schwerfällig, um auch das gedruckte Formular und die darin enthaltene Belehrung über das Widerspruchsrecht richtig zu verstehen. Das hat sich insbesondere auch in der Zeit gezeigt, in welcher die Folgen der Kündigung nach der MSchD. nur durch unverzüglichen Widerspruch beseitigt werden konnten.

Durch die neuen Vorschriften der Ziff. 1 und 2 der RT-Vorlage Nr. 3472 und die in Aussicht genommene Abänderung des § 1 bzw. die Einschaltung der §§ 1a—1 p wird lediglich eine nutzlose Mehrbelastung der Geschäftsstellen bei den AG. und der MietschöffenGer. herbeigeführt werden. Es erscheint ausgeschlossen, daß Mieter anders als aus Nachlässigkeit oder Unerfahrenheit den Widerspruch unterlassen. Wegen der Fälle, in denen Vermieter und Mieter über die Freigabe der Wohnung einig sind, ist es nicht nötig, erst die Geseßgebungsmaschine in Bewegung zu setzen.

Zu §§ 2, 3, 5 Abs. 2; 6 Abs. 4 (vgl. Meyerowiz S. 99—100) MSchG. macht sich der Mieter schadensersatz-

pflichtig, wenn er die Mietsache nicht sofort nach seiner Verurteilung herausgibt. Eine erfolglose Berufung geht auf seine Gefahr (vgl. RG. v. 1. April 1927, III 399/26; ZurRspr. 1927, 787 Nr. 1298 = JW. 1927, 1924⁴). Der Mieter ist verfahrensrechtlich allerdings befügt, nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft die Mietsache zurückzugeben. Vom Standpunkt des materiellen Rechts handelt er aber auf eigene Gefahr, wenn er gegen das die Beendigung des Mietverhältnisses aussprechende Ur. mit einem Rechtsmittel vorgeht.

Das RG. hat die Schadenersatzpflicht durch Ur. v. 26. Okt. 1926 III 533/26; EA. 1927, 534 = ZurRspr. 1927, 6 Nr. 12 = JW. 1927, 581⁶ auch in dem Falle bejaht, in welchem auf Grund der MSchD. die Genehmigung zur Vollstreckung versagt war. Es heißt in dem Urteile:

„Die Versagung der Vollstreckungsgenehmigung durch das OLG. trug lediglich einem Notstande Rechnung, in dem die Bekl. sich befand, räumte aber ihre Verpflichtung nicht aus, den Kl. für ihren Eingriff in dessen Recht, wie ihn die weitere Inanspruchnahme der Räume darstellte, zu entschädigen. Unabhängig von dem Erfordernis behördlicher Zustimmung zur Räumung bestehen aber die auf Gesetz oder Vertrag beruhenden Rechtsbeziehungen der in einem Mietverhältnis stehenden Personen selbständig weiter, und über die Regelung dieser Beziehungen, die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten und die aus der Nichterfüllung der letzteren abzuleitenden Rechtsfolgen haben allein die ordentlichen Gerichte zu befinden. An der Rechtsverbindlichkeit des gerichtlichen Räumungsbefehls und der Annahme, daß seine Nichtbeachtung bürgerlich-rechtliche Verzugsfolgen auslöse, wird auch nichts geändert durch die Feststellung des BG., daß ein Notstand für die Bekl. vorgelegen und daß sie keine Ersatzräume habe beschaffen können. Denn die Notlage bestand hiernach lediglich in der Unmöglichkeit der Sicherstellung von Ersatzraum. Der gerichtliche Räumungsbefehl ging jedoch auf Freigabe der Mieträume, und dieser Verpflichtung nachzukommen, war die Bekl. nicht gehindert. Davon, daß diese Leistung infolge eines Umstandes unterblieben sei, den die Bekl. nicht zu vertreten habe (§ 285 BGB.) oder daß ein Unvermögen des Schuldners zu dieser Leistung eingetreten sei (§ 275 BGB.), kann nach dem Gesagten keine Rede sein.“

Die Ausführungen des RG. erscheinen nicht überzeugend, vielmehr hat § 6 Abs. 4 wohl nur, wie dies bei Meyerowiz S. 99—100 im einzelnen dargelegt ist, die bisherigen Mieterschutzvorschriften authentisch interpretieren wollen. Die Praxis wird sich aber mit der entgegenstehenden Rspr. des RG. abfinden müssen, und die Frage wird ja auch kaum erneut praktische Bedeutung gewinnen.

Zu § 14 Abs. 1 MSchG. hat das Wort „auch“ in der Praxis zu dem allerdings kaum begreiflichen Mißverständnis geführt, daß Berufung und sofortige Beschwerde nebeneinander eingelegt werden könnten. In den Fällen, in denen die sofortige Beschwerde zulässig ist, ist die Berufung unzulässig und umgekehrt. Das schließt naturgemäß nicht aus, daß eine zulässigerweise eingelegte Berufung, nachdem sich die Hauptsache erledigt hat, auf Fragen beschränkt wird, die sonst nur im Wege der sofortigen Beschwerde entschieden werden können.

Streitig geworden ist die Frage, ob in Fällen, in denen die sofortige Beschwerde gegeben ist (§ 6 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 Satz 2; § 22 Abs. 1 Satz 2; § 27 Abs. 1 Satz 3; § 51 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz), auch die weitere Beschwerde an das OLG. gegeben ist. Das RG.: EA. 1924, 313, ferner die DLG. Frankfurt: JW. 1925, 823⁴³ und Königsberg verneinen die Möglichkeit der weiteren Beschwerde, das RG.: EA. 1924, 313 mit folgender Begründung:

„Allerdings bestimmt das neue MSchG., daß, wenn das beabsichtigte Rechtsmittel sich nur auf die mit der Aufhebungsklage verbundenen Nebenpunkte, zu denen auch die Stellung von Ersatzraum gehört, bezieht, die sofortige Beschwerde gegeben sei. In diesem Falle tritt die Beschwerde aber an die Stelle der Berufung.“

Die DLG. Köln: JW. 1924, 2041²⁰ und Stuttgart: SeuffArch. 81, 59—61 Nr. 31 bejahen die Frage. Das OLG. Stuttgart zieht in der vorerwähnten Entsch. die sämtlichen Beschlüsse der DLG., welche sich für und gegen die weitere Beschwerde ausgesprochen haben, heran und führt selbst zur Begründung seiner bejahenden Entsch. aus:

„Das Berufungsverfahren mit mündlicher Verhandlung bietet den Parteien andere Garantien als das Beschwerdeverfahren, in welchem eine mündliche Verhandlung kaum je angeordnet wird.“

Während bei anderen Streitigkeiten über Vollstreckung, die häufig geringfügiger Art sind, eine weitere sofortige Beschwerde gegeben ist, soll bei Verweigerung eines Erfahrraumes oder einer Räumungsfrist die weitere Beschwerde ausfallen, obgleich die Frage, wann der Mieter zu räumen hat, für diesen von größter wirtschaftlicher Bedeutung sein kann."

Der Wortlaut des Ges. in der abgeänderten Fassung v. 29. Juni 1926 spricht nach Ansicht des OLG. Stuttgart ebenfalls für die Zulässigkeit der weiteren sofortigen Beschwerde. Das OLG. Stuttgart lehnt es ab, die Plenarentsch. RG. 57, 310 ff. auf den hier in Rede stehenden ganz anderen Fall zu übertragen, indem es ausführt:

"Die Kostenfrage ist gegenüber der Hauptsache ein Nebenpunkt. Die Frage, wann der Mieter die Wohnung zu verlassen hat, ist kein nebenständlicher Punkt. Sie bedeutet ihm den Hauptpunkt der gesamten Entsch. Die Erwägung endlich, daß die Entsch. in Mietsstreitigkeiten besonderer Beschleunigung bedürfen, kann auch nicht dazu führen, die weitere Beschwerde zu versagen, da über Beschwerden dieser Art regelmäßig rasch entschieden wird."

Für zulässig halten die weitere Beschwerde die nachstehenden OLG. für die folgenden besonderen Fälle:

a) das OLG. Frankfurt a. M. in dem Verfahren auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 5. ZS. vom 3. März 1924 5 W 19/24;

b) das RG.: JW. 1924, 2036⁹ und das OLG. Königsberg: Meyerowiz S. 48 in dem Verfahren betreffend Ablehnung der Vorjuzenden des OLG. (a. M. OLG. Hamm: JW. 1925, 1136—1137⁷);

c) das OLG. Königsberg v. 6. Dez. 1923 3 W 165/23 und v. 17. Jan. 1924 im Vollstreckungsverfahren.

Zu §§ 20, 21 MSchG. kann der Abschluß eines Mietvertrages durch schlüssige Handlungen vorliegen, wenn die Dienstwohnung nach Beendigung des Dienstvertrages gegen Zahlung einer Miete belassen wird (RG.: Gruchot 68, 62—64 Nr. 2, Meyerowiz S. 80, 109 a. E. und 110).

Zu § 20 Abs. 1 Satz 3, 4 MSchG. (vgl. Meyerowiz S. 111—112) verlangt das RG., Beschl. v. 5. Juni 1925 8 W 2913/25; JW. 1926, 605—606³), daß dem Antrage auf Räumung der Dienstwohnung eines Handlungsgehilfen wegen der durch sein Verhalten begründeten Auflösung des Dienstverhältnisses unter allen Umständen erst dann stattgegeben werden darf, nachdem das Kaufmannsgericht über die Berechtigung der Entlassung entschieden hat (vgl. jedoch Meyerowiz S. 111 a. E., Stern, 9. Aufl., S. 181 Bem. 5c zu § 20 MSchG.). An Stelle der Gewerbe- und Kaufmannsgerichte sind auf Grund des ArbeitsgerichtsG. vom 23. Dez. 1926 (RGBl. 1926, 507 ff.) in Verbindung mit der WD. über die Errichtung von Arbeitsgerichten und Landesarbeitsgerichten v. 10. Juni 1927, GS. 1927, 97—98 am 1. Juli 1927 die Arbeitsgerichte getreten.

Ein Zurückbehaltungsrecht wird bei Werkwohnungen regelmäßig nicht bestehen (RG.: DWohnV. 1925, 89—90).

Die Dienstwohnungen von Beamten sind diesen nicht auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages überlassen, das MSchG. findet daher auf sie keine Anwendung (vgl. RG. 105, 46 ff. Nr. 12, insbes. 48 und dazu Meyerowiz S. 112 a. E., 113). Die §§ 32 Abs. 2, 36 Abs. 2 MSchG. in der bei Meyerowiz S. 249 und 251 mitgeteilten Fassung gelten aber auch für Beamtenwohnungen (vgl. Meyerowiz S. 113 und JW. 1927, 553).

Zu § 24 MSchG. regelt auch das MSchG., wie schon vorher die MSchG. ausdrücklich nur den Schutz des Hauptmieters gegenüber dem Vermieter (Hauswirt), des Untermieters gegenüber dem Hauptmieter. Zwischen dem Untermieter und dem Hauswirt bestehen vertragliche Beziehungen nicht, dem Vermieter (Hauswirt) gegenüber teilt also der Untermieter das Schicksal des Hauptmieters. Diesen Standpunkt nehmen insbes. ein das RG. (Urt. v. 27. Jan. 1925 III 516/24; RG. 110, 124—127 Nr. 21 = JW. 1925, 1107 bis 1108⁵ = DZ. 1925, 1037 = DWohnV. 1926, 141—142 = EA. 1925, 402 a. E., und Meyerowiz S. 113; übereinstimmend Stern, 9. Aufl., S. 191—192 Bem. 2).

Zu § 28 Satz 1 MSchG. will Brumby, 2. Aufl., S. 143 zu § 28 MSchG. und anscheinend auch das RG.: JurMPr. 1927, 145 Nr. 252 = JW. 1927, 575—576 Nr. 1 die Vorschrift des § 28 MSchG. nur im Rahmen des Kündigungsschutzes verstanden wissen, das aufrechnen können

dieselbst soll nur als ein das Aufhebungsrecht des Vermieters hindernder oder vernichtender Einwand behandelt werden, der Vermieter also zwar den Aufhebungsprozeß verlieren, aber der Mieter dagegen den Zahlungsprozeß (a. M. Günther: MietG. 1927, 85 a. E. r. Sp., 86 l. Sp.).

Mittelstein will demgegenüber in einer Ann. zu dem Urt. des OLG. Weimar v. 22. Juni 1926 3 S 162/26 = JW. 1927, 1958²⁰ den Mieterschutz nicht auf die Fälle einer Mietaufhebungsklage beschränken.

Zu § 28 Satz 2 MSchG. führt das OLG. Königsberg in einem Urt. v. 29. Nov. 1926 3 U 95/26 aus:

"Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten hat das OLG. unter Hinweis auf die Vorschrift des § 28 Satz 2 MSchG. für unzulässig gehalten, wie auch die Minderung des Mietzinses. Dem kann nicht beigetreten werden. § 28 MSchG. kommt nur zur Anwendung, wenn vertraglich eine Aufrechnung ausgeschlossen ist, nicht aber, wenn — wie im vorliegenden Falle — der Vertrag die Aufrechnung gegen die Mietzinsforderung nicht ausschließt. In diesem Falle gelten die Bestimmungen des BGB. über die Aufrechnung bes. § 538 Abs. 2 ohne die Beschränkung des MSchG. Danach kann der Mieter, wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels i. S. des § 537 BGB. im Verzuge war, den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, d. h. der Beträge, die zur Beseitigung des Mangels nötig waren und vom Mieter auch tatsächlich aufgewandt sind. Letztes Endes will der Bekl. aus der angeblich mangelhaften Beschaffenheit der Wohnung ein Recht zur Minderung des Mietzinses nach § 537 BGB. herleiten. Daß an sich diesem Verlangen nicht der § 28 MSchG. entgegensteht, ergibt sich schon daraus, daß dieser Anspruch keine Gegenforderung des Mieters, sondern eine gesetzliche Herabsetzung des Mietzinses darstellt (RGKRomm. zu § 537 Nr. 4; Hertel S. 157), ganz abgesehen davon, daß hier nach dem Vertrage auch die Aufrechnung zulässig ist. Voraussetzung des Minderungsanspruchs ist nach § 537 BGB., daß ein Mangel der Wohnung im Laufe der Miete entstanden ist, durch den die Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertragsmäßigen Gebrauch gemindert wurde. Eine Wohnung befindet sich aber nicht schon dann im vertragsmäßigen Zustande, wenn der Aufenthalt von Menschen in ihr möglich ist, sondern erst dann, wenn sie nicht die Gesundheit der Bewohner gefährdet und wenn sie ein gewisses Maß von äußerer Ausstattung (Anstrich von Decke, Fußboden, Türen, Fenster, Wandbekleidung) aufweist, die den Raum als dauerndes Heim von Menschen erscheinen lassen."

Mit diesen Ausführungen stimmt Ebel, 3. Aufl., S. 150 Bem. 1 zu § 28 MSchG., Günther: MietG. 1927, 85; Mittelstein: Ann. zu dem vorerwähnten Urt. des OLG. Weimar v. 22. Juni 1926 3 S 162/26 = JW. 1927, 1958²⁰ und Stern, 9. Aufl., S. 201 Bem. 2 zu § 28 MSchG. überein. Mittelstein führt a. a. O. aus:

"§ 28 Satz 2 MSchG. greift nur in solchen Mietverhältnissen Platz, bei denen die Mietparteien den Abschluß der Aufrechnung vereinbart hatten. Die Auffassung des OLG. Weimar würde eine allgemeine Einschränkung der Aufrechnung des bürgerlichen Rechts zugunsten des Vermieters und zu Ungunsten des Mieters ergeben, was sehr auffallend wäre und nicht mit den Tendenzen des MSchG. in Einklang stände."

Zahlt der Mieter die vertragliche Miete und hat er Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen wegen Mängel der Mietsache (§ 538 Abs. 2 BGB.), so kann er aufrechnen, auch wenn die Aufrechnung im Vertrage ausgeschlossen ist. Wird die gesetzliche Miete gezahlt, so kann der Mieter mit den gleichen Ansprüchen nur aufrechnen, wenn es sich um laufende Instandsetzungsarbeiten handelt und das WA. diese Arbeiten für erforderlich hält (§ 28 MSchG. in Verbindung mit § 11 preuß. WD. über die Mietzinsbildung v. 17. April 1924). Das WA. kann aber auf Grund des § 11 WD. v. 17. April 1924 nur¹⁾ bez. solcher laufenden Instandsetzungsarbeiten eingreifen, an deren Ausführung die Allgemeinheit aus Gründen der Erhaltung der Bewohnbarkeit, insbes. der Gesundheit der Bewohner, ein Interesse hat. Über die Verpflichtung zur Ausführung nicht notwendiger Instandsetzungsarbeiten wird im ordentl. Rechtswege entschieden (Meyerowiz S. 217).

Das RG. will die Pfändung der Mieten in den bei Meyerowiz S. 206 erörterten Beschl. und mit besonders ausführlicher Begründung in dem Beschl. des 8. ZS. des RG. v. 28. Sept. 1926 8 W 6286/26; RGBl. 1927, 2 a. E. bis 4 nur in Höhe von 1/3 der jeweils fälligen Zahlung zulassen.

1) A. M. EA. 1927, 590 r. Sp. a. E. Nr. 1.

Von diesem Standpunkt aus war insoweit auch die Abtretung und die Aufrechnung gem. § 851 ZPO. in Verbindung mit §§ 400 (Abtretung) und 394 Satz 1 (Aufrechnung) BGB. nicht zulässig. Mit den Zuschlägen zur gesetzlichen Miete, wie sie am 1. April 1927 eingetreten sind (2% Hausbesitz, 8% Hauszinssteuer) und am 1. Okt. 1927 eintreten werden (8% Hausbesitz und 2% Hauszinssteuer) wird auch vom Standpunkte des RG. aus eine Veränderung des Anteils von $\frac{1}{5}$ eintreten.

Die OLG. Dresden: Sächs. Arch. 1926, 196; Hamburg: SeuffArch. 81, 61 und 63; Karlsruhe: JW. 1927, 1392 bis 1393¹²; Königsberg in den bei Meyerowiz S. 206 mitgeteilten Beschl. v. 25. Juni 1925 7 W 218/25 und v. 22. Febr. 1926 7 W 24/26; JW. 1926, 1393¹³ und Rostock: JW. 1927, 1393/94¹⁴ nehmen an, daß von einer Zweckgebundenheit der gesetzlichen Mieten, welche die Abtretbarkeit, die Aufrechnung oder Pfändung auch nur teilweise ausschließen könnte, nicht die Rede sein kann, diese Gerichte bejahen daher die Zulässigkeit der Pfändung in vollem Umfange (übereinstimmend Ebel, 2. Aufl., S. 151 Bem. 2 zu § 28 MSchG.). Oppenheimer will JW. 1927, 1348 bez. einzelner Zahlungsarten unterscheiden.

Zu § 31 MSchG. wird auf die bei Meyerowiz S. 126 bis 128 mitgeteilten und besprochenen Entsch. verwiesen.

§ 32 Abs. 1 MSchG. gilt nach dem von dem Verf. besprochenen Urte. des RG. v. 26. April 1927 = JW. 1927, 1923³ gem. § 32 i. Verb. m. § 16 Abs. 4 NBahnG. auch für die Reichsbahngesellschaft. Es genügt also für die NBahnG., daß die Voraussetzungen des § 32 Abs. 1 gegeben sind, und es treten nicht wie bei den öffentl. Körperschaften die Voraussetzungen des § 32 Abs. 4 hinzu.

§ 32 Abs. 2 MSchG. ist, wie bereits zu §§ 20—21 MSchG. erwähnt, trotz RG. 105, 46 ff. auch auf Beamtenwohnungen anwendbar, auch der Beamte hat also Anspruch auf ausreichenden Erfahrungsraum oder einen angemessenen Geldbetrag, nur daß über die Zubilligung in einem ordentlichen Verfahren und darüber, ob der Ertragmann ausreichend ist, von der zuständigen oder einer vorgelegten Behörde entschieden wird.

Zu § 33 Abs. 1 MSchG. (§ 12 Abs. 1 WohnMangG.; § 16 Abs. 1 RMG.) wird bez. der Neu-, Um- und Einbauten auf die Rspr. bei Meyerowiz S. 34—42, 131—132, 186 bis 187 und 226—230; ferner auf RG.: JurRRspr. 1927, 145 Nr. 253 = MietG. 1927, 17 verwiesen. Nach diesem Urte. sind als neu i. S. der vorerwähnten Bestimmungen nur solche Räume anzusehen, die bisher zu Wohn- oder Geschäftszwecken nicht geeignet waren, durch die Bautätigkeit des Eigentümers oder eines Dritten aber gerade einem dieser Zwecke dienlich gemacht werden.

Zu § 33 Abs. 2, 3 MSchG. ist die Frage streitig geworden, was unter öffentl. Zuschüssen zu verstehen ist und ob § 33 Abs. 3 MSchG. auch auf die Räume der in § 33 Abs. 1 Satz 2 erwähnten Gesellschaften und Genossenschaften Anwendung findet. Den sog. Kriegsschädenbauten i. S. der §§ 33 Abs. 2 MSchG.; 12 Abs. 2 WohnMangG. und § 16 Abs. 2 RMG. sind für alle drei Ges. durch die Neufassung des § 12 Abs. 3 WohnMangG. (bei Meyerowiz S. 260 a. E.) die mit Unterstützung des Hilfswerkes Oppau errichteten Hilfswerte gleichgestellt.

Während die Vorschriften der §§ 33 Abs. 2 MSchG.; 12 Abs. 2 und 3 WohnMangG. und § 16 Abs. 2 RMG. im wesentlichen nur für Ostpreußen und für das Hilfswerk Oppau Bedeutung gehabt haben und noch haben (Meyerowiz, MietR. S. 36) und während für die sog. Kriegsschädenbauten i. S. dieser Vorschriften in der Regel reine Neubauten gemacht sind, gewinnt die Vorschrift des § 33 Abs. 3 durch die erfreulicherweise immer mehr zunehmende Neubautätigkeit eine außerordentliche Bedeutung, und zwar um so mehr, als die Zahl der Neubauten, welche ohne Zuschüsse aus öffentl. Mitteln hergestellt werden können, leider gering ist.

Zu § 33 Abs. 3 MSchG. i. Verb. mit der preuß. WD. vom 7. Apr. 1924, GS. 1924, 220 und der gleichlautenden bay. WD. ist vor allem die Frage streitig geworden, ob als Zuschüsse aus öffentl. Mitteln auch Baugelddarlehen und insbes. die Hauszinssteuerhypotheken anzusehen sind. Es haben

der preuß. Volkswohlfahrtminister in einem Erlaß v. 2. Aug. 1924, der Reichsarbeitsminister und der Reichsjustizminister in einem Erlaß v. 21. Sept. 1925 (vgl. Meyerowiz: EA. 1927, 573 I. Sp.) die Frage unbedenklich bejaht, während die zweite RR. des LG. MACHEN in einem Urte. v. 17. Mai 1926 2 S 108/26 = JW. 1927, 1951¹ und Königsberg: Urte. vom 15. Dez. 1926 8 S 470/26 die Frage verneinen. In dem Urte. des LG. Königsberg heißt es:

„Zwar hat der Preuß. Min. f. Volkswohlf. im Erl. v. 2. Aug. 1924 die Hauszinssteuerdarlehen auch als Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln bezeichnet, aber in dem Erlaß selbst zwischen Darlehen und Zuschüssen unterschieden, so daß dieser Erl. insoweit mit den gesetzlichen Bestimmungen in Widerspruch steht und daher nicht verbindlich ist, zumal nach dem Sprachgebrauch ein Darlehen nicht als Zuschuß betrachtet werden kann.“

Richtig ist, daß die Auslegungserlasse des PrVolkswohlfMin. und der beiden RMin. an sich nicht verbindlich sind (vgl. Meyerowiz S. 116 a. E. 117). Die Bedeutung der Auslegungserlasse wird jedoch durch die Einmütigkeit der Minister verstärkt, und die Ansicht der Minister erscheint auch, obwohl sie u. a. von Hertel und Stern an den bei Meyerowiz, EA. 1927, 573 I. Sp. angegebenen Stellen bekämpft wird, unbedenklich zutreffend. Was Hertel und Stern dagegen ausführen, beruht auf einer Überschätzung des Ausdrucks: „Zuschüsse“. Unter Zuschuß soll im allgemeinen nur ein Betrag zu verstehen sein, der nicht zurückgezahlt zu werden braucht, aber Theorie und Praxis sollen den Gedanken des Gesetzgebers in die Wirklichkeit umsetzen. Sie sollen sich bemühen, dem Willen des Gesetzgebers gerecht zu werden (Meyerowiz, EA. 1927, 573 I. Sp. und JW. 1927, 549 r. Sp. und 560 r. Sp.). Auf die Rechtsform, die im Laufe der Entwicklung von der reinen Zuschußleistung als verlorenem Bauaufwande zum verzinslichen, zuletzt zum gering verzinslichen Darlehen übergegangen ist, kommt es nicht an. Maßgebend ist das Recht der öffentlichen Unterstützung des Wohnungsbaus, nicht der sprachliche Begriff des Zuschusses als eines nicht zurückzahlbaren Betrages (übereinstimmend Brumby, EA. 1926, 476 I. Sp. Nr. 208; Kiefferbauer 3. Aufl. S. 163 Bem. 4 zu § 33 MSchG. und Meyerowiz, EA. 1927, 573 I. Sp.; endlich Schlichting in Anm. z. dem Urte. des LG. MACHEN v. 17. Mai 1927 II S 108/26 = JW. 1927, 1951¹). Von dem Standpunkte, welchem Hertel und Stern, ferner die LG. MACHEN und Königsberg eingenommen wissen wollen, bleibt für die Anwendung des § 33 Abs. 3 MSchG. und der dazu ergangenen landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen kein Raum. Geschenk pflegen derartige Zuschüsse niemals zu werden. Staat und Behörde beschränken sich vielmehr auf die Gewährung langjähriger Zinsfreiheit oder wie bei der Hauszinssteuer auf wesentliche Zins-erleichterung. Der Begriff der öffentlichen Zuschüsse i. S. des ganz allgemein gehaltenen § 33 Abs. 3 MSchG. und der ebenso allgemein gehaltenen preuß. WD. v. 7. April 1924 (GS. 1924, 220) geht offenbar weiter als der Begriff, der öffentlichen Beihilfen i. S. der auf Grund des § 7 Abs. 3 der HauszinssteuerWD. v. 2. Juli 1926 (GS. 1926, 216) erlassenen 2. WD. zur Durchf. der HauszinssteuerWD. vom gleichen Tage, Art. I §§ 1 und 2 (GS. 1926, 218). Die staatlichen Baugelddarlehne gehören aber auch zu den Beihilfen i. S. des Art. I §§ 1 und 2 der vorerwähnten Durchf. WD. Wer diese Baugelddarlehne erhält, muß also sogar Hauszinssteuer bezahlen. Daß von den mit Hauszinssteuer erbauten Neubauten nicht wieder Hauszinssteuer genommen wird, spricht keineswegs gegen die hier vertretene Auffassung (vgl. Meyerowiz, EA. 1927, 573 I. Sp.).

Wenn das LG. MACHEN ausführt, daß eine langfristige vierprozentige Hypothek nicht als Zuschuß angesehen werden könne, so wird von Schlichting demgegenüber mit Recht hervorgehoben, daß in den Jahren 1924 oder 1925 Bauherren nur eine auf viele Jahre festgelegene Hypothek zum Mindestzinsfuß von 12% erhalten konnten, so daß ein Hauszinssteuerdarlehen auf lange Jahre gegeben nur zu 4% verzinslich ein erheblicher Zuschuß aus öffentlichen Mitteln war, der allein den Bau ermöglichte. Im übrigen werden jetzt häufig die Hauszinssteuerdarlehen zu 1% gegeben und die Zinsen früher gegebener Darlehen in geeigneten Fällen ebenfalls auf 1% ermäßigt.

Durch die Unterstellung der bezuschuften Neubauten unter das MSchG. nach § 33 Abs. 3 MSchG. i. Verb. mit der preuß. WD. v. 7. April 1924, GS. 1924, 220 ist nicht auch eine Unterstellung unter das RMG. erfolgt. Der Vermieter kann nicht die Aufhebung des Mietverhältnisses herbeiführen und eine höhere Mietforderung nur durch Urte. der ordentl. Gerichte aus dem Gesichtspunkte der veränderten Umstände erzielen (vgl. Meherowicz, EA. 1927, 572 r. Sp. a. E.). Die Ansicht, wonach im Interesse der Förderung der Neubautätigkeit die erneute Unterstellung von jetzt herzustellenden Neubauten oder von bereits hergestellten Bauten für Neuvermietungen unter das MSchG. unter allen Umständen vermieden werden sollte, läßt sich angesichts der Zahl von Neubauten, welche nur durch Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln ermöglicht werden, nicht aufrechterhalten.

Die weitere Frage, ob § 33 Abs. 3 MSchG. i. Verb. mit der preuß. WD. v. 7. April 1924 GS. 1924, 220 auch auf die Bauten der gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften anwendbar ist, hat der Preuß. Min. für Volkswohlfahrt in dem vorerwähnten Erl. v. 2. Aug. 1924 verneint, während sie die beiden ReichsMin. in dem ein Jahr später ergangenen Erl. bejaht haben (vgl. Meherowicz, EA. 1927, 573, 1. Sp.). Nach Wortlaut und Inhalt der Bestimmungen des § 33 Abs. 3 MSchG. einerseits und der preuß. WD. v. 7. April 1924 (GS. 1924, 220) andererseits kann dabei aber nur der von den beiden ReichsMin. eingenommene Standpunkt geteilt werden. Durch § 33 Abs. 1 Satz 2 MSchG. sind die Bauten der gemeinnützigen Bauvereinigungen, mögen sie Alt- oder Neubauten sein, den Neu-, Um- oder Einbauten des § 33 Abs. 1 Satz 1 gleichgestellt. Die Änderung im § 33 Abs. 3 ist nun aber nicht etwa in der Weise vorgenommen, daß sie zwischen dem Satz 1 und Satz 2 des § 33 Abs. 1 eingeschoben wurde, sondern es ist ein besonderer Abs. 3 eingefügt und damit zu erkennen gegeben, daß die Vorschrift des Abs. 3 für alle Fälle des § 33 Abs. 1 MSchG. Geltung haben sollte. In der Literatur wird der gleiche Standpunkt von Dalsheimer und Kiefersauer in den bei Meherowicz, EA. 1927, 573 r. Sp. angegebenen Stellen eingenommen. Dagegen hält Hertel, MSchG. 4. Aufl. S. 272 Dem. III den von den ReichsMin., von Dalsheimer, Kiefersauer und von dem Verf. eingenommenen Standpunkt für unzutreffend. In der Praxis bestehen widersprechende Ansichten, und es ist wünschenswert, daß recht bald im Wege der Feststellungsklage oder der Feststellungswiderklage nach Verbindung einer Anzahl von Prozessen die Frage zur Entsch. der OVG. und des RG. gebracht wird.

Das LG. Elberfeld führt in einem Urte. v. 7. Jan. 1927 I S 861/26 aus:

„Die Kl. ist eine gemeinnützige Genossenschaft i. S. des § 33 Abs. 1 S. 2 MSchG. Ihr Haus B., in welchem die Bekl. zur Miete wohnt, ist i. J. 1924 mit Zuschüssen aus öffentl. Mitteln erbaut worden. Es fragt sich daher nur, ob sich die in § 33 Abs. III MSchG. der obersten Landesbehörde erteilte Ermächtigung auch auf Neubauten von gemeinnützigen Vereinigungen i. S. des Abs. I S. 2 erstreckt. Diese Frage ist nach der Fassung des Ges. zu bejahen. Nun ist zwar das Recht der obersten Landesbehörden nicht in Abrede zu stellen, in ihren auf der Ermächtigung des § 33 Abs. III stehenden Anordnungen die Neubauten von gemeinnützigen Vereinigungen auszunehmen. Die erwähnte WD. des pr. Min. f. Volkswohlf. enthält aber eine solche Ausnahme nicht und kann daher ebenso wie die Ermächtigungsvorschrift selbst nur dahin ausgelegt werden, daß auch die mit Zuschüssen aus öffentl. Mitteln hergestellten Neubauten der gemeinnützigen Vereinigungen Mieter-schutz genießen sollen. Zu einer abweichenden Auffassung gibt die Erklärung des Preuß. Min. f. Volkswohlf. im Erl. v. 2. Aug. 1924, daß seine WD. v. 7. April 1924 Neubauten gemeinnütziger Vereinigungen nicht erfasse, keine Veranlassung. Denn mit der Verkündung des Ges. ist die Aufgabe des Gesetzgebers abgeschlossen. Er kann daher über seinen Inhalt nicht mehr entscheiden. Maßgebend für die Auslegung ist vielmehr nur der objektive Sinn des Gesetzes. Im als „authentische Gesetzesinterpretation“ gelten zu können, hätte die Erklärung in einer WD. enthalten sein müssen. Eine solche mit Gesetzeskraft ausgestattete WD. stellt aber der Erl. v. 2. Aug. 1924 nicht dar. Die Mietwohnung der Bekl. genießt hienach Mieterschutz. Für eine Aushebung des Mietverhältnisses ist mithin nur beim Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 2—4 MSchG. Raum.“

Demgegenüber führt das LG. Königsberg in dem Urte. v. 30. Juni 1927 8 S 636/27 aus:

„Gemäß § 33 Abs. 3 MSchG. ist die oberste Landesbehörde ermächtigt, anzuordnen, daß die Vorschriften der §§ 1—31 MSchG. auf Neubauten oder durch Um- oder Einbauten neu geschaffene Räume Anwendung finden, die nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden und für die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind. Die in der Literatur streitige Frage, ob diese Ermächtigung sich lediglich auf Neubauten des § 33 Abs. 1 Satz 1 MSchG. erstreckt oder auch auf die Bauten der gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften des § 33 Abs. 1, 2 MSchG., ferner die in der Literatur streitige Frage, ob die vom Staat zu dem Neubau gegebenen Arbeitsgebühren als Zuschüsse aus öffentl. Mitteln anzusehen sind, bedarf hier nicht der Entsch., da der preuß. Volkswohlfahrtsminister von der etwaigen Ermächtigung, auch die gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften unter das MSchG. zu stellen, keinen Gebrauch gemacht hat. Der preuß. Volkswohlfahrtsmin. selbst erklärt in einem Erl. v. 2. Aug. 1924 (abgedr. bei Hertel, MSchG. 4. Aufl. S. 417, 418). Die Frage, ob durch meine WD. v. 7. April 1924 (GS. 220) durch öffentl. Mittel erstellte Neubauten von Gesellschaften der in § 33 Abs. 1 MSchG. aufgeführten Art hätten erlaubt werden sollen, ist zu verneinen. Mit diesem Auslegungserlaß des preuß. Volkswohlfahrtsmin. steht die Auffassung des RM. und des RM. (Erl. v. 22. Sept. 1925, RMWB. S. 486) keineswegs im Widerspruch. Denn diese bringen lediglich zum Ausdruck, daß sich § 33 Abs. 1 Satz 1 MSchG. auf Neubauten jeder Art, also auch auf Neubauten von gemeinnützigen Baugesellschaften oder Genossenschaften bezieht, daß Abs. 1 Satz 2 namentlich Bedeutung für die Altbauten solcher Vereinigungen hat. Sie legen deshalb § 33 Abs. 3 MSchG. dahin aus, daß sich die den obersten Landesbehörden erteilte Ermächtigung auch auf die Neubauten von Bauvereinigungen erstreckt. Eine Stellungnahme zu dieser Auslegung erübrigt sich, da — die Richtigkeit dieser Auffassung unterstellt — die WD. des preuß. Volkswohlfahrtsmin. v. 7. April 1924 keinesfalls auf die Kl. Anwendung findet. Denn den Umfang zu bestimmen, in dem von der erteilten Ermächtigung Gebrauch gemacht wird, ist lediglich Sache derjenigen Stelle, der die Ermächtigung erteilt ist. Die WD. des preuß. Volkswohlfahrtsmin. v. 7. April 1924 gilt wie ein Gesetz und ist wie ein solches der Auslegung fähig. Die authentische und daher beste und sicherste Auslegung zu geben ist aber derjenige in der Lage, der das Gesetz beurteilen kann. Der Erlaß des preuß. Volkswohlfahrtsmin. v. 2. Aug. 1924 stellt mithin keine Anordnung dar, die für die Gerichte nicht verbindlich wäre, sondern bietet einen guten Anhalt für die Auslegung der WD. v. 7. April 1924.“

Maßgebend ist aber nicht, was der Min. gemeint, sondern was er erkennbar zum Ausdruck gebracht hat (Meherowicz S. 117).

Es kann auch nicht zugegeben werden, daß es der Tendenz des MSchG. zuwiderlaufen würde, wenn die Altbauten der vorerwähnten Baugenossenschaften durch § 33 Abs. 1 Satz 2 den Neubauten gleichgestellt und die Neubauten dieser Gesellschaften auf Grund des § 33 Abs. 3 MSchG. der Zwangswirtschaft nicht mehr und nicht weniger, als auch die Neubauten des Abs. 1 Satz 1 der Zwangswirtschaft durch Abs. 3 unterworfen werden.

Für die Vorschrift des Abs. 1 Satz 2 waren nach der Begründung des MSchG. zu dem gleichlautenden § 25 des Entw. folgende Gesichtspunkte maßgebend:

„... die Sonderstellung der zu b bezeichneten Baulichkeiten und Gebäudeteile erschien mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Baugesellschaften und Baugenossenschaften sowie im Hinblick darauf gerechtfertigt, daß die Mitglieder durch die von ihnen gewählten Organe häufig einen entscheidenden Einfluß auf die Festsetzung der Voraussetzungen der Auflösung des Mietverhältnisses haben, vielfach übrigens kein Mietverhältnis, sondern ein dem Mitglied sachungsmäßig zustehendes Nutzungsrecht vorliegen wird (Druckf. des RM. 1922 Nr. 4185, Sonderdr. S. 49 zu § 25 des Entw.).“

Es war also an die Mitglieder von Genossenschaften gedacht, die sachungsgemäß Nutzungsberechtigte der Häuser waren, die Vermieter und Mieter in einer Person waren und geradezu geschädigt worden wären, wenn auf sie das MSchG. für anwendbar erklärt worden wäre (vgl. Meherowicz, EA. 1927, 573 r. Sp., 574 l. Sp.).

Nachdem etwa $\frac{1}{3}$ der in § 33 Abs. 1 Satz 2 erwähnten Gesellschaften und Genossenschaften zu GmbH. geworden sind und die einzelnen Mieter nicht mehr Mitglieder sind, kann es sich sogar fragen, ob auf diese GmbH. noch § 33 Abs. 1 Satz 2 MSchG. und § 13 WohnMangG. anwendbar sind. In § 13 WohnMangG. ist ausdrücklich von Mitgliedern die

Rede. Die GmbH. hat aber keine Mitglieder, sondern Gesellschafter. Gesellschafter sind jedenfalls nicht die Mieter, sondern meist Körperschaften, und es ist nicht einzusehen, weshalb jetzt die Mieter in den Alt- und Neubauten dieser Gesellschaften schlechter gestellt werden sollen als die Staatsbeamten in reinen Beamtenwohnungen, bei welchen sie doch immer den Anspruch auf Ersatzraum oder Entschädigung behalten.

Zu §§ 37 ff. MSchG. ist die Rechtsnatur der M. G. im Anschluß an RG. 107, 287⁴ = JW. 1924, 805—806¹³ bei Meyerowiz S. 45—46 erörtert.

Nach den bei Meyerowiz S. 44—45 und JW. 1923, 722 I. Sp. mitgeteilten Ur. des RG. sind die Entsch. der M. G., der Beschwerdestellen und die R. E. des RG. für die ordentlichen Gerichte nur im Rahmen der Zuständigkeit dieser Behörden bindend, auch über die Frage, ob ein Neu- oder Einbau i. S. der §§ 33 MSchG., 12 WohnMangG. und 16 RMG. vorliegt und demnach diese Ges. anwendbar sind oder nicht, entscheiden letztlich die ordentl. Gerichte (vgl. Meyerowiz S. 40 und 42).

Zu § 49 MSchG. ist bereits im Zusammenhange mit Mietabreden, die gelegentlich eines Hauskaufs getroffen sind, bei § 1 MSchG. erörtert, daß Schadensersatzansprüche der Kontrahenten ausgeschlossen sind, wenn sich einer von ihnen auf §§ 49 MSchG. bzw. 19 RMG. beruft (so insbes. RG. 108, 312 Nr. 93 = JW. 1924, 1963—1964⁴ und JW. 1926, 1949 und 1951⁴). Eine Umgehung des MSchG. und RMG. pflegt in den verschiedensten Formen in Gesellschaftsverträgen, in Abfindungssummen und nicht zum wenigsten auch in Kaufverträgen versucht zu werden (vgl. Meyerowiz S. 139 a. E., 140 zu § 49 MSchG. und S. 232—233 zu § 19 RMG.).

Zu §§ 49 a, b MSchG. ist neben der JW. 1927, 555 I. Sp. herangezogenen Entsch. des RG.: Gruch. 68, 518 bis 521 Nr. 35 auch die Rspr. des RGSt. für die zivilrechtl. Fragen von Bedeutung.

Wenn Linz: Berliner Referate und Ruth in der Bespr. des Ur. des O. I Berlin v. 24. März 1926 81 O 182/26 = JW. 1927, 1952³ von der berechtigten Empörung der Hausbesitzer über die vermeintliche Sanktionierung des Vertragsbruchs durch das Ges. sprechen, so werden sie den Bestimmungen der §§ 49 MSchG. und 19 RMG. nicht gerecht. §§ 1 und 19 RMG. sind zur Zeit noch eine unentbehrliche Korrektur von Vereinbarungen, welche Wohnungsuchende Treppstufen ausliefern können (vgl. Meyerowiz S. 233), und im übrigen wird die n. F. des § 1 RMG., wonach langfristige Verträge sich in solche auf unbestimmte Zeit verwandeln, wenn der Mieter sich auf die gesetzliche Miete beruft, eine ausreichende Korrektur der §§ 1 und 19 RMG. (vgl. Meyerowiz: JW. 1927, 556 r. Sp. a. E. 557 I. Sp.). Außer der Lit. bei Meyerowiz: JW. 1927, 557 I. Sp. a. E. hat Hertel die Auffassung, wonach auch der Mieter derart vom Vertrage loskommen könne, in „Gesetzliche Miete und Hauszinssteuer“ II. Teil noch näher begründet. Ich kann demgegenüber nur bei der JW. 1927, 556 r. Sp. a. E. und 557 I. Sp. vertretenen Auffassung verbleiben.

Zu den Vorschriften der §§ 49 a, b MSchG. sind bei Meyerowiz: JW. 1927, 554—556 und insbes. 554 I. Sp. und 555 I. Sp. die verschiedenen Entsch. der OVG. und des RG. bereits herangezogen und erörtert. Wie schon bei Meyerowiz S. 226—227 unter Heranziehung von Entsch. der OVG. hervorgehoben ist, konnten als Gegenstände des täglichen Bedarfs i. S. der aufgehobenen PreisTrWD. nur bewegliche Sachen, nicht Grundstücke angesehen werden. Demnach waren die Bestimmungen der PreisTrWD. über den Leistungs- und Provisionswucher auch nicht auf Geschäfte anwendbar, die den Eigentumswerb an Wohn- und Geschäftsräumen zum Gegenstande hatten und auch nicht auf die Vermittlung solcher Geschäfte (RGSt. v. 1. März 1927 = JW. 1927, 1933¹⁴). Unter § 4 PreisTrWD. 1923 fiel nur die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch und zur Nutzung (vgl. RGSt. v. 11. März 1927; JW. 1927, 1155 und Meyerowiz S. 227), dagegen gehörte die Übertragung des Eigentums nicht dorthin (RGSt. v. 1. März 1927 = JW. 1927, 1933¹⁴). Die Frage, ob §§ 49 a, b MSchG. anwendbar sein würde, läßt RGSt. offen. Im Gegensatz zu

Wassermann in der Anm. zu dem Ur. RGSt. v. 1. März 1927 = JW. 1927, 1933¹⁴ möchte ich die Frage im Hinblick auf §§ 49 MSchG. und 19 RMG. bejahen. § 49 a MSchG. will den Mietwucher und die damit im Zusammenhange stehenden Vorgänge treffen. Der Mietwucher verbirgt sich, wie schon zu §§ 1 und 49 MSchG. hervorgehoben, in den verschiedensten Formen, in Gesellschaftsverträgen (Meyerowiz S. 233) und nicht zum wenigsten auch in Kaufverträgen.

Wenn ein Regierungsvertreter erklärt hat, daß der Ausschuß nur eine Bestimmung des geltenden Rechts übernommen habe, nämlich die Strafvorschrift über den Leistungswucher, so sehen Literatur und Praxis, insbes. auch das Ur. v. 11. März 1927: JW. 1927, 1155 die Tatbestandsmerkmale des § 4 PreisTrWD. und der §§ 49 a, b MSchG. keineswegs als die gleichen an. Dabei ist es für die Entsch. der gegenwärtigen Frage auch unerheblich, daß das RGSt. JW. 1927, 1155—1160 die §§ 49 a, b MSchG. in dem dortigen Zusammenhange als das mildere Ges. ansieht.

Die Ausführungen des RGSt.: JW. 1927, 1155 sind von grundlegender Bedeutung auch für die Auslegung der §§ 49 a, b MSchG. in zivilrechtlicher Beziehung. Ich habe hierzu bereits JW. 1927, 556 I. Sp. 1. Abf. auf RG. 90, 402 a. E. = JW. 1918, 32³ verwiesen. Die Schwierigkeit der Mietkalkulation liegt, wie Peschke in der Besprechung des Ur. v. 11. März 1926 Anm. 4 zutreffend hervorhebt, darin, daß die angemessenen Nutzungen eines Kapitals zu berechnen sind. Inhalt und Umfang der Entsch. wie der Anmerkung von Peschke ergeben die außerordentlichen Schwierigkeiten der Kalkulation der Miete nach den Grundsätzen des Preisreiberechts. Unter den gesamten Verhältnissen sollen auch die Gesehungskosten und der Reingewinn von Bedeutung sein. Mit Peschke und Volkmar, Vorwort zur Foderungs- u. W., kann daher nur der dringende Wunsch ausgesprochen werden, daß die obersten Landesbehörden von § 52 Abs. 3 MSchG. (RGBl. 1927, 71) baldmöglichst Gebrauch machen, und daß die von ihnen aufgestellten Grundsätze konkretere Bestimmungen enthalten als die übrige Judikatur sie zu geben vermag. Solche Richtlinien sind bisher wohl nur in Sachsen (dortige JWBl. 1927, 65) erlassen.

2. Wohnungsmangelgesetz.

Zu §§ 1 ff. WohnMangG. in Verbindung mit §§ 134, 309, 780, 781, 812 WohnMangG. ist nach dem Ur. des RG. v. 29. März 1927, III 169/26 JurKRspr. 1927, 777—778 Nr. 1288 und S. 790 Nr. 1302 = JW. 1927, 1926⁶ eine Anzahlung, versprochen an eine Gemeinde, als Entgelt für die von ihr übernommene Aufhebung einer Wohnungsbeschlagnahme und für das Versprechen bedingungsloser zukünftiger Freistellung des Hauses ungültig. Es heißt in dem Urteile:

„Selbst wenn die Vorschriften über die Wohnungszwangswirtschaft, insbes. das WohnMangG., Unterlagen für die Annahme darbieten sollten, daß die Verwaltungsbehörde zur Befreiung von Wohnräumen von einer künftigen Beschlagnahme zu diesem Zwecke berechtigt sei, so war doch keinesfalls anzunehmen, daß ein solcher Verzicht uneingeschränkt und namentlich für den Fall zulässig sei, daß das Anwachen der Wohnungsnot zu einer Beschlagnahme nötigen sollte (vgl. Meyerowiz S. 152/153 u. S. 171).“

Die Stadtgemeinde hatte auf Zahlung geklagt. Nach RG. 111, 48—49 Nr. 14 = PrVerwBl. 47, 455 ist für eine Klage auf Feststellung der Rechtswirksamkeit eines Abkommens, durch das sich eine Stadtgemeinde verpflichtet hat, von der Beschlagnahme gewisser Wohnungen abzusehen, der Rechtsweg unzulässig (vgl. Meyerowiz S. 170).

Zu § 4 WohnMangG. berührt die Festsetzung eines Zwangsmietvertrags nicht das Rechtsverhältnis zwischen Hauseigentümer und Hauptmieter (vgl. RG. v. 14. Juni 1927, 17 U 2307/26 = JW. 1927, 1945⁵).

Zu § 6 WohnMangG. Die zahlreichen Ur. über die Entschädigung sind bei Meyerowiz S. 173—177 im Anschluß an die bis zum 1. Sept. 1926 veröffentlicht gewesene Rspr. des RG. im einzelnen erörtert.

Der Schadensersatzanspruch begründet sich, wenn die Beschlagnahme rechtmäßig erfolgt ist und auch wenn der Befugnisberechtigte gegen die Maßnahmen des Wohnl. weder die Aufsichtsbeschwerde noch die nach § 16 WohnMangG. zugelassene Beschwerde (vgl. Meyerowiz S. 191—195) eingelegt hat. Es kann keine Rede davon sein, daß ein Grund-

Rückseigentümer zur Einlegung der Aufsichtsbeschwerde oder der nach § 16 zugelassenen Beschwerde verpflichtet ist, wenn er nicht seine Schadenersatzansprüche verlieren will. Ob der Grundstückseigentümer mit dem ihm zugewiesenen Mieter freiwillig einen Vertrag abschließt oder ob ein Zwangsmietvertrag abgeschlossen wird, macht für die sich aus der Rechtsprechung ergebenden Schadenersatzansprüche nur insofern einen Unterschied aus, als die Entschädigung nur insofern geht, als sie nicht in der Zwangsmiete des § 4 oder in der Vergütung des § 5 WohnMangG. enthalten ist. Als einen besonderen Schaden hat z. B. die Rechtsprechung das Weniger an Miete angesehen, wenn ein freigewordener, bisher möbliert vermietet oder gewerblich vermietet oder verpachteter Raum für Leervermietung in Anspruch genommen war. Nicht dagegen werden gewöhnliche Mietausfälle hierher gerechnet, denn das Gesetz sieht von sich aus als Sicherung des Vermieters vor, daß wo von vornherein mit Mietausfällen zu rechnen ist, die Gemeinde als Zwangsmieter bestimmt und zur Untervermietung ermächtigt wird, während andererseits mit unvorhergesehenen Mietausfällen auch in der freien Wirtschaft zu rechnen ist (vgl. Meyerowitz S. 174 nebst dort. Lit. u. Rspr.).

Nach RG. v. 3. Juli 1925, VI 113/25 (PrVerwBl. 47, 452 I. Sp.) hat die Gemeinde, welche die Wohnungsbeschlagnahme ausgesprochen hat, den Hauseigentümer, der bisher möbliert vermietete, dafür zu entschädigen, daß ihm nunmehr die Möbelmiete entgeht, daß er die Möbel fortschaffen und anderwärts einlagern muß.

Nach RG. v. 8. Dez. 1925, III 642/24 EA. 1926, 454 I. Sp. = JurRspr. 1926, 496—497 Nr. 607 = PrVerwBl. 47, 452—453 = RG. 112, 118—194, bei Meyerowitz S. 176 bemißt sich die dem Eigentümer zustehende Entschädigung nach der Wertminderung, die sein Grundstück durch die auferlegte Beschränkung für ihn erleidet. Nach RG. vom 22. Dez. 1925, III 31/25 PrVerwBl. 47, 453—454 ist bei Bemessung der Entschädigung für eine Wohnungsbeschlagnahme die Beschränkung des Mietzinses durch das RMG. in Betracht zu ziehen.

Nach RG. v. 12. Febr. 1927, III 83/25 PrVerwBl. 47, 454 kann der Mieter Entschädigung wegen Beschlagnahme, wie vorerwähnt, auch dann verlangen, wenn er sich zu einer Vergabe dem Wohnl. gegenüber im Wege der Verhandlung bereit erklärt hatte.

Für die Schadenersatzansprüche, mögen sie auf Verschulden beruhen oder nicht, haftet die Gemeinde, nicht der Staat (vgl. RG. v. 20. Okt. 1925, III 571/24 EA. 1926, 442 r. Sp. a. E. = JurRspr. 1926 Nr. 74).

Während danach in Preußen im Rahmen des preuß. Enteignungsgesetzes (Meyerowitz S. 176) in weitestem Umfange Schadenersatzansprüche gegeben sind und dafür auch der Rechtsweg zulässig ist, kann der Eigentümer gegen den ihm vom Wohnl. zugewiesenen Zwangsmieter nicht im ordentlichen Rechtswege auf Räumung klagen (RG. v. 19. Juni 1926, III 612/24 DWohnl. 1925, 39—40 = PrVerwBl. 47, 454—455 und die bei Meyerowitz S. 176 a. E. herangezogenen sonstigen Urteile).

Zu § 8 WohnMangG. bezüglich des Wohnungstausches vgl. die bei Meyerowitz S. 177—184 herangezogene Literatur und Rechtsprechung. Rechtsnatur und Inhalt eines Wohnungstausches werden in RG. v. 1. Dez. 1925 II 102/25 JurRspr. S. 110 Nr. 158 = MietG. 1926, 6 = Warn. 1926, 561—596 Nr. 49 erörtert. Er ist Sachentausch, wenn die Tauschenden frei verfügen können, Tausch von Rechten bei Eintritt in den bisherigen oder Abschluß eines neuen Vertrages. Aus der Literatur ist auf Roquette in JurRspr. S. 225—240 und auf die Wiedergabe der Leitgedanken dieses Aufsatzes unten S. 1920 zu verweisen.

In RG. v. 20. Nov. 1925 = JW. 1926, 977—978¹ = Warn. 1926, 61—62 Nr. 50 wird ein Fall erörtert, in welchem der Wohnungstausch durch Ausnutzung der Wohnungskonjunktur einen Verstoß gegen die guten Sitten darstellt (vgl. Meyerowitz S. 183 und JW. 1927, 554 I. Sp.).

Im Zusammenhange mit dem WohnMangG. ist bei Meyerowitz auf S. 196 auch die WD. zur Hebung der dringendsten Wohnungsnot v. 9. Dez. 1919 besprochen. Zu dieser WD. ist ergänzend noch auf RG. vom 29. April 1927, VI 44/27 = JW. 1927, 1928⁹ zu verweisen.

Danach ist über die Anwendbarkeit dieser WD. vom Bezirkswohnungskommissar zu entscheiden. Bei Nichtbenutzung eines enteigneten Grundstücks gibt es kein Rückforderungsrecht des Enteigneten. Urteile des Kompetenzkonfliktgerichtshofs sind im Rechtswege nicht nachzuprüfen. Die Frage, ob es anständig erscheint, die reichsrechtliche WD. v. 9. Dez. 1919 (RGBl. 1698) durch einzelne Vorschriften oder Gedanken des preuß. Enteignungsrechts zu ergänzen, läßt das RG. dahingestellt. Im Anschluß an frühere Urteile des RG. wird dann ferner dargelegt, daß von der in § 812 BGB. verlangten Unmittelbarkeit nicht die Rede sein könne.

3. Reichsmietengesetz.

Nach § 1 RMG. ist das Anwendungsgebiet des RMG. in gleicher Weise umgrenzt, wie nach § 1 MSchG. Es gilt also alles das, was dort bezüglich des Hauskaufs, der Pacht, der Raumlleihe usw. gesagt ist. Für die Dienstverträge bestehen jedoch zum RMG. keine den §§ 20 ff. entsprechenden Vorschriften. Nach dem bei Meyerowitz S. 108 mitgeteilten RE. wird das Entgelt im Falle des § 21 Satz 2 MSchG. in Höhe der gesetzlichen Miete festgesetzt.

Die Erklärung aus § 1 RMG. muß schriftlich und dem anderen Teil gegenüber erfolgen. Nach der Rspr. des RG. (vgl. Hübschmann, Düsseldorf Referate S. 20) ist in dem Antrage eines Vertragsteils an das MGL. auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete eine wirksame Erklärung aus § 1 RMG. nicht zu erblicken. Es kommt nicht selten vor, daß der Vermieter oder Mieter zunächst einmal durch das MGL. die Friedensmiete festsetzen läßt und dann erst prüft, ob es für ihn zweckmäßig ist, die gesetzliche Miete in Geltung zu setzen. In manchen Fällen wird die Festsetzung auch nur die Grundlage für Vergleichsverhandlungen oder für die Frage bilden, was Wucher ist. Über die Frage, wann eine wirksame Erklärung aus § 1 RMG. vorliegt und von wann ab die festgesetzte Friedensmiete gilt, entscheiden nicht die MGL., bzw. die Beschwerdestellen und das RG. im RE., sondern die ordentlichen Gerichte (Meyerowitz S. 207).

Der Antrag an das MGL. könnte vielleicht als eine Erklärung aus § 1 RMG. gegenüber dem anderen Teile angesehen werden, wenn aus Form und Inhalt des Schreibens an das MGL. ersichtlich wird, daß zwischen den Kontrahenten fortan die gesetzliche Miete gelten soll, und wenn eine Abschrift des Antrages an das MGL. rechtzeitig innerhalb der Frist aus § 1 RMG. in die Hände des anderen Vertragsteiles gelangt. Es könnte alsdann der Zeitpunkt der Mitteilung des Antrages als Zeitpunkt der Erklärung aus § 1 RMG. angesehen werden. In diesem Sinne haben sich die LG. Hamburg EA. 1925, 370 I. Sp. Nr. 223 und Hannover JW. 1925, 2385¹¹, ferner das OLG. Frankfurt a. E. in einem Urte. v. 2. Dez. 1926, 1 U 208/26 = JW. 1927, 1949¹⁶ ausgesprochen. In dem Urteile des OLG. Frankfurt a. M. heißt es:

„Der Sen. steht in Übereinstimmung mit den Entsch. des LG. Hamburg: EA. 1925, 370 und Hannover: JW. 1925, 2385¹¹ sowie Linz: JW. 1925, 2311 und im Gegensatz zu der von Günther: MietG. 1926, 26 vertretenen Ansicht auf dem Standpunkte, daß die nach § 1 RMG. erforderliche Erklärung in der Zustellung dieser zwecks Festsetzung der Friedensmiete erfolgten Ladung zu erblicken ist. Der Sen. vertritt weiterhin mit Meyer: JW. 1924, 1913 entgegen Stern, 2. Aufl. 1925 den Standpunkt, daß die durch den Beschl. des MGL. v. 11. Dez. 1925 erfolgte anderweite Festsetzung der Friedensmiete nicht erst von der Rechtskraft dieses Beschlusses wirkt, sondern daß sie auf den Zeitpunkt zurückwirkt, der nach § 1 RMG. in Frage kommt. Also da die nach diesem Paragraphen erforderliche Erklärung dem Beschl. am 10. Dez. 1924 zugegangen ist, auf den 31. Dez. 1924. Vom 1. Jan. 1925 ab muß daher der Beschl. des MGL. v. 11. Dez. 1925 bei Berechnung der Miete zugrunde gelegt werden.“

Es kann wohl nicht zweifelhaft sein, daß nicht der Zeitpunkt des Einganges des Antrages beim MGL., auch nicht der Zeitpunkt des Beschl. des MGL., sondern derjenige Zeitpunkt als maßgebend anzusehen ist, zu welchem die schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teile erfolgt, mag man insofern mit dem RG. nur die schriftliche, von dem anderen Teile unterzeichnete Erklärung oder den Zugang der Abschrift des Antrages an das MGL. als ausreichend ansehen. Der Zugang des Antrages, in welchem ausdrücklich erklärt wird, daß fortan die gesetzliche Miete gelten soll, muß jedenfalls

dann als ausreichend angesehen werden, wenn dem MGA. zwei von dem Antragsteller unterzeichnete Erklärungen zugegangen sind, und die eine Erklärung dann innerhalb der Frist des § 1 RMG. weitergegeben ist.

Übereinstimmend führt Schor: GA. 1927, 539 aus:

„Die Bestimmung, daß eine schriftliche Erklärung über den Übergang zur gesetzlichen Miete dem Gegner zugehen muß, ist auch dann als gewahrt anzusehen, wenn der beim MGA. eingegangene Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete dem Gegner abschriftlich mitgeteilt ist, sofern nur aus dem Antrag klar ersichtlich ist, daß der Antragsteller zur gesetzlichen Miete übergehen will.“

In der Entsch. des OLG. Frankfurt ist offenbar insoweit ein Versehen unterlaufen, als das OLG. Frankfurt die neue Miete v. 1. Jan. 1925 zugrunde legen will; wie aus der Entsch. hervorgeht, ist der Mietvertrag auf ein Jahr abgeschlossen. Wenn der Antrag also dem Bekl. am 10. Dez. 1924 zugegangen war, so gilt die gesetzliche Miete erst vom 1. April 1925. Denn maßgebend ist, wie die Miete bemessen und nicht, wie sie gezahlt wird (so schon RG. 64, 270 bzw. 272 und Meyerowiz S. 205).

Der vom OLG. Frankfurt entschiedene Fall hatte aber noch eine weitere Besonderheit. Das MGA. hatte die am 26. April 1923 auf 3000 M festgesetzte Friedensmiete durch Beschl. v. 11. Dez. 1925 auf 2300 herabgesetzt. Hierzu war das MGA. durchaus berechtigt (vgl. die Entsch. bei Meyerowiz S. 57/58). Das RG. will in einem solchen Falle die Wirkung des zweiten Beschl. bis zum Beginn der gesetzlichen Miete zurückverlegen, allerdings nicht für die Zeit, in der sich Vermieter und Mieter bei dem ersten Beschl. beruhigt hatten. Es heißt hierzu in dem Ur. v. 13. Dez. 1926, 17 U 5960/26:

„Da für das Mietverhältnis der Parteien die gesetzliche Miete gilt, ist der Mietzins nach der Friedensmiete zu berechnen. Die Friedensmiete ist vom MGA. durch Beschl. v. 25. Nov. 1922 festgesetzt. Dieser Beschl. ist aber auf Antrag des Vermieters durch Beschl. v. 15. Sept. 1925 abgeändert worden. Eine solche Abänderung eines vor dem 1. Okt. 1923 ergangenen Beschl. durch das MGA. auf Antrag eines Beteiligten ist auf Grund billigen Ermessens zulässig. Diese Abänderung hat die Wirkung, daß der erste Beschl. aufgehoben und dadurch der im § 15 RMG. festgesetzten Folge entkleidet ist, also nicht als vereinbarte Bestimmung des Mietvertrages zu gelten hat. Wenn die erste Festsetzung der Friedensmiete auch nicht kraft Gesetzes als vereinbarte Bestimmung gilt, so schließt dies aber doch dieselbe Geltung kraft tatsächlicher Vereinbarung nicht aus. Eine solche tatsächliche Vereinbarung ist in dem Verhalten der Vertragsteile zu sehen, daß sie nämlich, trotz der Zulässigkeit einer Abänderung des Beschl., sich bei ihm beruhigten und den Mietzins auf seiner Grundlage forderten und zahlten. Eine andere Auslegung des tatsächlichen Verhaltens der Parteien würde die Rechtssicherheit beeinträchtigen, und es erscheint nicht angängig, jahrelange, im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommene Mietberechnungen rückwirkend als unwirksam aufzuheben nur deshalb, weil eine andere Berechnung später als die richtigere festgestellt worden ist. Jedoch von dem Zeitpunkt ab, in dem ein Vertragsteil dem anderen unzweideutig zu erkennen gegeben hat, daß er den Beschl. als Vertragsinhalt nicht anerkenne, und im Anschluß daran mit Erfolg die Abänderung des Beschl. betrieben hat, kann von einer Einigung der Vertragsteile über die Höhe der Friedensmiete nicht mehr die Rede sein. Bis zu diesem Zeitpunkt, wobei, da die Mietzahlung monatlich erfolgt, erst der nächste Monat in Frage kommt, wirkt der Abänderungsbeschl. des MGA. zurück, vorliegend also bis zum 1. Okt. 1924.“

In ähnlicher Art will Krieg: GA. 1926, 520 und Schor: GA. 1927, 539 die neue Entsch. des MGA. zurückwirken lassen. Krieg: GA. 1926, 520 führt aus:

„Die Parteien leben nur dann unter freier vereinbarter Miete, wenn sie weiter bewußt und absichtlich von der wahren Friedensmiete abweichen wollten.“

Bei Schor: GA. 1927, 539 heißt es:

„In allen Fällen, in denen die Parteien schon auf Grund des RMG. die Miete berechnen und nur Ungewißheit über die Höhe der Miete herrscht, ist eine Erklärung nach § 1 Abs. 1 RMG. nicht mehr erforderlich. Sobald eine Partei erklärt, daß sie an der Richtigkeit der bisher zugrunde gelegten Friedensmiete zweifle, ist eine Einigung nicht mehr vorhanden. In diesem Falle ist die Mietpartei auch ohne formelle schriftliche Erklärung berechtigt, in Zukunft die vom MGA. festgesetzte Miete der Mietpreisberechnung zugrunde zu legen.“

Das RMG. läßt an sich die freie Vereinbarung der Miete zu (vgl. RG.: ZurMspr. 1927, 242 Nr. 247 und

Meyerowiz S. 204 a. E.). Die Mißstände, die sich aus solchen Vereinbarungen ergeben können, werden durch die Vorschrift des § 1 RMG. beseitigt, wonach jederzeit innerhalb der Frist des § 565 BGB. an Stelle der vereinbarten Miete die gesetzliche Miete tritt. Nach der Neufassung des § 1 RMG. verwandelt sich alsdann allerdings ein langjähriger Vertrag in einen solchen auf unbestimmte Zeit (vgl. Meyerowiz: JW. 1927, 556 r. Sp. a. E., 557 l. Sp.; ferner Hertel, „Gesetzliche Miete und Hauszinssteuer“, II. Teil S. 216).

Nach RG.: JW. 1926, 1550/51 trat nach Erlass der WD. v. 7. Nov. 1923, durch welche die WD. v. 4. Aug. 1923 betr. Geschäfts- und Industriehäuser wieder aufgehoben wurde, das RMG. wieder in Kraft. Es war daher eine neue Erklärung gem. § 1 RMG. erforderlich, um die gesetzliche Miete einzuführen.

Nach RG. v. 8. Juni 1926, III 345/25: JW. 1927, 580/81⁵ ist innerhalb der Anwendung des RMG. eine Aufwertung nach allgemeinen Grundsätzen unzulässig. Für die rückständige Miete und für die Aufwertung von Mieten außerhalb des RMG. gilt die bei Meyerowiz S. 202/03 mitgeteilte Rspr. Bezüglich der Miete namentlich RG. 100, 130 = JW. 1920, 961; 111, 60–63 Nr. 17 und die bei Zeiler, 250 Aufwertungsfälle, 2. Aufl., Nr. 169 S. 133/34, Nr. 170 S. 134/35 und Nr. 171 S. 135/36 mitgeteilten Entscheidungen, bez. der Pacht RG. 104, 218 = JW. 1922, 1321; RG. 107, 151 Nr. 43 = JW. 1924, 797³ und bei Zeiler a. a. O. Nr. 173 S. 137/38, Nr. 174 S. 138/39, Nr. 175 S. 139, Nr. 176 S. 140 u. 142; endlich v. 19. Nov. 1926 = JW. 1927, 1924⁵. Für die Pacht eines landwirtschaftlichen Inventars ist, wie schon zu § 1 MSchG. erwähnt, seit der Regelung in den Jahren 1924/25 der Rechtsweg für Ansprüche auf Erhöhung des vereinbarten Pachtzinses ausgeschlossen (RG. 113, 310–314, insbes. 312). Bezüglich der Aufwertung der Miete in Neubauten, die i. F. 1922/23 errichtet sind, ist auf die Rspr. bei Meyerowiz S. 228–230 zu verweisen.

Zu §§ 5 ff. RMG. erhält der Hausbesitzer die Hundertsätze für die Instandsetzungsarbeiten ohne Rücksicht darauf, ob in dem betr. Jahre derartige Arbeiten erforderlich sind oder nicht.

Nach RG.: JW. 1927, 575/76 wird an der Verpflichtung des Vermieters zur Instandsetzung der Mietsache nach den Vorschriften des WohnMangG. nichts geändert, auch wenn die gesetzliche Miete und die Instandsetzungszuschläge zur Deckung der Kosten nicht ausreichen. Über den Umfang, in welchem danach Schönheitsreparaturen auszuführen sind, vgl. die Rspr. bei Meyerowiz S. 219.

Zu § 8 RMG. kann das BA., wenn es gem. § 8 RMG. große Instandsetzungsarbeiten selbst hat vornehmen lassen, seinen Ersatzanspruch nicht im ordentlichen Rechtsweg verfolgen (RG.: ZurMspr. 1926, 1266 Nr. 1698).

Zu §§ 12, 13 RMG. i. Verb. m. § 3 der preuß. WD. über die Mietzinsbildung v. 17. April 1924 (GS. 1924, 474) ist bez. der Sammelheizung auf die Entsch. bei Meyerowiz S. 223–225 zu verweisen.

Zu § 16 Abs. 1 Satz 1 RMG. ist auf die zu § 33 MSchG. und zu § 1 RMG. sowie bei Meyerowiz S. 202/03 u. 226–230 herangezogene Entsch. zu verweisen.

Zu § 16 Abs. 1 Satz 2 RMG. gelten die zu § 32 MSchG. sowie bei Meyerowiz S. 231 herangezogen. Entsch., insbes. RG. 111, 9–12 Nr. 3, im Auszuge Recht 1925, 426 Nr. 1393.

§ 19 RMG. entspricht dem § 49 MSchG.

Zu § 20 RMG. sind die Entsch. des RG. v. 2. Nov. 1926, III 489/25: RG. 115, 47 a. E., 48–54 Nr. 10 und v. 24. Nov. 1926, III 605/25: RG. 115, 277–280 Nr. 59 ergangen.

Zu § 20 RMG. muß derjenige Kontrahent, der sich auf die gesetzliche Miete berufen will, naturgemäß reiflich überlegen, ob er wirklich die vertragliche Miete fallen lassen und die gesetzliche Miete einführen will. Vielfach haben die Verträge eine Reihe von Bestimmungen über Leistungen, die eine erhebliche, für das Mietverhältnis nicht zu unterschätzende Bedeutung haben und die mit der Wahl der gesetzlichen Miete fortfallen. Soweit Verzug vorliegt, kann der im Verzuge be-

sindliche Kontrahent sich naturgemäß auf den Fortfall der Leistung nicht beziehen.

Bezüglich des Charakters der Hauszinssteuer ist auf die Entsch. des OLG Königsberg: JW. 1926, 1850/51⁷ und des RG. v. 9. Febr. 1926: RW. 116, 111—113 zu verweisen. Die Hauszinssteuer ist danach keine Mietzinssteuer, sondern eine auf dem Grundstück haftende Last. Im Verhältnis von Verpächter und Pächter entscheidet der Vertrag darüber, wer diese Steuer zu tragen hat.

B. Zur Lockerung der Zwangswirtschaft in Preußen.

Die Lockerung der Zwangswirtschaft wird von der Reichsregierung im einzelnen den Ländern überlassen. Die gesetzliche Grundlage hierfür bieten § 52 MSchG; § 1, 6 und 10 WohnMangG; § 22 RMG. in Verbindung mit den Vorschriften der III. SteuerNotV. und des Ges. über den Geldentwertungsausgleich. Maßgebend für die Stellungnahme der Reichsregierung den Ländern gegenüber war der Gedanke, daß die Entsch., ob und in welchem Umfange eine Lockerung bereits durchführbar ist, wesentlich von den Verhältnissen der einzelnen Länder abhängt und daß das Reichsgebiet nicht einheitlich behandelt werden kann (vgl. Reichstagsvorlage Nr. 3472 vom 24. Juni 1927 Begründung S. 8 l. Sp.). Die Länder haben von der ihnen durch den Reichsarbeitsminister erteilten Ermächtigung in steigendem Maße Gebrauch gemacht (vgl. die Zusammenstellungen bei Ebel, Ergänzungsheft S. 94—103: RWBl. a. T. 1926 Nr. 35 S. 306—308, Nr. 44 S. 385—386, 1927 Nr. 6 S. 50—52, ferner die Anlagen zu Reichstagsvorlagen Nr. 3471 S. 3—6 und Nr. 3472 S. 15—18, für Bayern auch Bruno Stern: BayGem. u. VerwJ. 1927, 130—137; 159—167 und 192—197).

Am weitesten geht wohl die preuß. V. v. 11. Nov. 1926, in welche die Ausführungen des Verf. JW. 1927, 549 r. Sp., 550 l. Sp. zu § 4, 551 r. Sp. zu § 9, 554—556, zu §§ 49 a, b und 52 MSchG., und S. 558—560 einführen sollten.

W., wie die preuß. v. 11. Nov. 1926 haben die Reichsgesetzgebung veranlaßt, in § 52 MSchG. durch Ges. vom 17. März 1927 RWBl. 1927, 71 den § 52 Abs. 3 anzufügen und die Vorschrift des § 52 a einzustellen. Die durch §§ 52 Abs. 3 vorgegebenen Richtlinien sind bisher nur in Sachsen erlassen. Auf Grund des § 52 a ist in Preußen die V. über ein Schiedsverfahren vor dem MGA. v. 28. März 1927, GS. 1927, 36 ergangen. Außerdem haben sich das Reich und Preußen zu zahlreichen Auslegungserlassen genötigt gesehen (vgl. u. a. RWBl. a. T. 1927, 5—7, JWBl. 1927, 130—131). Aus der Literatur ist auf die Komm. z. LockerungsV. von Ebel, Stern und Volkmar zu verweisen.

Für reine Geschäftsräume gelten in Preußen keinerlei Vorschriften des WohnMangG. mehr. Von den Vorschriften über Mieterschutz wird nur noch die §§ 6 über Ersparraum für lebenswichtige Betriebe, 9 über das Güteverfahren (vgl. Meherowig: JW. 1927, 551 r. Sp. zu § 9 MSchG.), 13 Abs. 3 Satz 2 MSchG. über die vorläufige Vollstreckbarkeit und vor allem §§ 49 a und b MSchG. über den Mietwucher anwendbar. Dem Güteverfahren aus § 9 MSchG. muß jetzt zwar bei Geschäftsräumen entsprechend der preuß. V. vom 28. März 1927, GS. 1927, 36 ein Vergleichsverfahren vor dem MGA. vorangehen, der Vermieter kann aber zu einem Vergleich nicht gezwungen werden, es wird sich in der Regel nur um einen Aufschub von wenigen Wochen handeln. Räumungsfrist kann nicht bewilligt werden, und die Mieter sind erheblichen Schadensersatzansprüchen ausgesetzt (vgl. die Entsch. bei Meherowig: JW. 1927, 558 r. Sp.).

Nur grundsätzliche Entsch. zu dieser V. können und sollen in dem gegenwärtigen Zusammenhange, und zwar wie bei den reichsrechtlichen im Anschluß an die Paragraphenfolge der V. wiedergegeben werden. Die Zahl der Urte., welche nach Form und Inhalt zur Veröffentlichung geeignet sind, ist aber noch sehr gering, und es fehlt daher nicht nur in den bereits vor einiger Zeit erschienenen Komm. z. LockerungsV. von Ebel, Hertel und Stern, sondern auch in dem soeben erschienenen Komm. von Volkmar an Rspr. noch fast ganz. Dagegen liegt zu allen wichtigen Fragen ein fast unüberschaubares Schrifttum vor.

Zu § 3 Abs. 2 liegen immerhin zu einer der wichtigsten Fragen der LockerungsV., nämlich dem wirtschaftlichen Zusammenhang mit Wohnräumen zwei grundsätzliche Entsch. des RG. v. 4. April 1927 U 1866/27 MietG. S. 68—69 und des OLG. Breslau v. 9. April 1927 5 U 51/17; GA. 1927, 560 l. Sp. Nr. 458 = MietG. 1927, 69 r. Sp. Das RG. ändert in dem Urte. v. 4. April 1927 ein Urte. des OLG. Berlin I v. 19. Jan. 1927 42 O 665/26 Grundstücksware 1927 S. 62—63 ab. Die Kl. hatte auf Feststellung geklagt, daß ihr Vertrag über Wohn- und Geschäftsräume über den 1. April 1927 fortbauere, weil bei ihr ein wirtschaftl. Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen bestehe, und dieser wirtschaftliche Zusammenhang mußte bei dem vom VG. wiedergegebenen Tatbestand ohne weiteres bejaht werden. Das VG. hatte den wirtschaftlichen Zusammenhang verneint, weil der Hauswirt im Hinblick auf die Möglichkeit einer früheren Beendigung der Zwangswirtschaft für Geschäftsräume den ursprünglich einheitlichen Vertrag nur verlängert hatte, nachdem zwei verschiedene Verträge abgeschlossen waren. Es kann nicht zugegeben werden, daß die Vorschriften der §§ 49 MSchG. und 19 RMG. auf dem vom VG. für zulässig gehaltenen Wege beseitigt werden. Demgemäß führt das RG. aus:

„Es kommt nur darauf an, ob diejenige Partei, für die der wirtschaftliche Zusammenhang besteht, sich durch ihn zum Abschluß des Mietvertrages bestimmen läßt. Eine Willensübereinstimmung derart, daß für beide Vertragsteile dieser wirtschaftliche Zusammenhang den Beweggrund der Vermietung bildet, ist nicht erforderlich. Daran hat sich nichts geändert, wenn sie dem Wunsche des Bekl. entsprach und zwei gesonderte Verträge abschloß. Allerdings hat sie damit ihr Einverständnis erklärt, daß bei einer künftigen Verschiedenheit des Mieterschutzes für die eine und die andere Raumart jeder Raum nach seinem besonderen Recht beurteilt werden soll. Durch diese Willenserklärung konnte aber der wirtschaftliche Zusammenhang i. S. des § 3 Abs. 2 nicht aufgehoben werden, denn er ist immer und so lange gegeben, als der Mieter sich durch ihn beim Abschluß des Vertrages bestimmen läßt. Einer der Beweggründe für den Abschluß der Verträge blieb die Zusammengehörigkeit der Räume für die Kl. aber auch dann, wenn sie die Absicht hatte, sich der etwaigen rechtlichen Vorteile aus dieser Gestaltung des Sachverhalts zu begeben. Deshalb bedeutet das Eingehen auf das Verlangen des Bekl. nicht eine Beseitigung des wirtschaftlichen Zusammenhanges und seiner Bedeutung für die Vermietung, sondern nur das Mitwirken bei dem Versuche, eine nur aus diesem Zusammenhange entspringende Ausdehnung des Mieterschutzes hintanzuhalten. Auf die ihr nach dem MSchG. zustehenden Rechte konnte die Kl. aber nach dessen § 49 Abs. 1 nicht verzichten, so daß sie trotz der Vorgänge von 1922 den Mieterschutz nicht verloren hat. Aus diesen Gründen ist die Kündigung des Bekl. unwirksam und die Fortdauer des Mietverhältnisses nach Antrag der Kl. festzustellen.“

In dem Urte. des OLG. Breslau heißt es:

„Das Vorhandensein des wirtschaftlichen Zusammenhanges ist nicht nach der objektiven Beschaffenheit der Mieträume zu beurteilen und stellt sich nicht als eine den Räumen selbst innewohnende Eigenschaft dar, sondern beruht auf den persönlichen Verhältnissen und Bedürfnissen des jeweiligen Mieters der Wohn- und Geschäftsräume. Wie sich aus den Erklärungen des Ministers in den Sitzungen des Landtages v. 12. Nov. 1926 und 19. Febr. 1927 ergibt, sollte durch diese Vorschriften der Mieterschutz für die kleinen Ladenbesitzer und Gewerbetreibenden aufrechterhalten bleiben. Gerade in den Kreisen dieser kleinen Gewerbetreibenden und Handwerker ist es von jeher üblich, daß sie in der Regel ihre Wohnung in demselben Hause zu nehmen trachteten, in welchem sich ihre gewerblichen Räume befanden, weil sie ihr Geschäft bzw. Gewerbe vornehmlich selbst und mit Hilfe ihrer Familienangehörigen betreiben und daher die Nähe zwischen Wohn- und Geschäftsräumen für sie von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist. Es wird dadurch den Familienangehörigen die gleichzeitige Tätigkeit im Haushalt und im Gewerbebetrieb ermöglicht oder wenigstens erleichtert und dem Gewerbetreibenden selbst außerdem die ununterbrochene Beaufsichtigung und Leitung seines Betriebes, auch wenn Wohnung und Geschäftsräume in verschiedenen Gebäuden oder Stockwerken desselben Grundstücks liegen. . . . Es kommt nicht darauf an, ob dem Mieter der Betrieb seines Geschäfts auch möglich ist, wenn er nicht in demselben Grundstück wohnt, sondern nur darauf, ob es für ihn wirtschaftlich vorteilhaft ist, seine Wohn- und Geschäftsräume in demselben Grundstück zu haben, und ob dies der Grund war, daß er seine Wohn- und Geschäftsräume in demselben Grundstück nahm. Im Gegenteil spricht der Umstand, daß der Kl. auch bereits, bevor er zu dem Bekl. zog, seine Wohnung nur wenige Häuser von den Geschäftsräumen entfernt hatte, daß er schon damals großen Wert auf die räumliche Nähe zwischen Wohn- und Geschäfts-

räumen legte. Hierzu kommt, daß Kl. die Wohn- und Geschäftsräume in dem Grundstück der Bekl. schon seit dem Jahre 1908 auf Grund eines einheitlichen Mietvertrages und für einen einheitlichen Gesamtmietzins innehat, und daß die Räume schon an seinen Vorgänger gemeinsam vermietet worden waren. Wenn die enge Auslegung, welche das LG. dem § 3 Abs. 2 geben will, zuträfe, indem es Undurchführbarkeit des Gewerbebetriebes ohne den Besitz der mitvermieteten Wohnräume voraussetzt, dann würde die Ausnahmevorschrift nur eine geringe praktische Bedeutung haben, und eine überaus große Zahl von kleinen Gewerbetreibenden und Handwerkern würde des Mieterschutzes für ihre gewerblichen Räume verlustig gegangen sein, was nach den angezogenen Erklärungen des Ministers keinesfalls seinen Ansichten bei Erlaß der VO. entsprechen würde.“

Ähnlich führt das LG. Magd. 1. ZK. in einem Ur. vom 30. Juni 1927 3 S 107/27 aus:

„Ein räumlicher Zusammenhang, insbes. eine direkte Verbindung durch eine besondere Treppe, ist nicht erforderlich. Es sollte der Mieterschutz für kleine Ladenbesitzer und Gewerbetreibende aufrechterhalten bleiben. Unerheblich ist, ob Laden und Wohnung objektiv nach dem Verkehrszweck dazu bestimmt sind, von einer und derselben Person benutzt zu werden. Wenn auch der Bekl. nicht zu der Klage der Handwerker und Kleingewerbetreibenden gehört, so beschäftigt er doch nur wenige fremde Hilfspersonen in seinem Geschäft. Er leitet und beaufsichtigt persönlich den ganzen Geschäftsbetrieb, und die Lage der Wohn- und Geschäftsräume im gleichen Hause ermöglicht es, daß insbes. zu den Mahlzeiten seine Ehefrau an seiner Stelle im Geschäft tätig ist.“

Durch die Weitherzigkeit, mit welcher in den vorstehenden Ur. der Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhanges aufgefaßt wird, sind zahlreiche Härten der preuß. VO. über die Forderung der Zwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926 beseitigt. In dem v. LG. Magd. entschiedenen Falle befanden sich Laden und Wohnung bereits seit 1905 im Besitze des Mieters.

Der wirtschaftliche Zusammenhang ist auch dann gegeben, wenn ein räumlicher Zusammenhang nicht besteht. Wegen des wirtschaftlichen Zusammenhanges vermietet sind Räume, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen mit Rücksicht auf seinen Geschäftsbetrieb gerade diesen Wohnraum und zugleich gerade diesen Geschäftsraum gemietet hat. Der wirtschaftliche Zusammenhang kann nicht nur zwischen dem im Erdgeschoß liegenden Geschäftsraum und einer im oberen Stockwerk liegenden Wohnraum bestehen, sondern unter Umständen sogar zwischen einer im Nachbarhause desselben Vermieters liegenden Wohnung des Mieters, und er kann auch bestehen bleiben, wenn dieser Vermieter, um den Zusammenhang zu beseitigen, das Nachbarhaus verkauft. Es soll Familienangehörigen die gleichzeitige Tätigkeit im Haushalt und im Gewerbebetrieb ermöglicht oder erleichtert werden, der Gewerbetreibende seinen Betrieb ununterbrochen leiten und beaufsichtigen können, wenn Wohnung und Geschäftsräume in verschiedenen Gebäuden oder Stockwerken desselben Grundstücks liegen (vgl. im einzelnen Ebel, ErgänzungsB. zur 2. Aufl. des MSchG. S. 112 Bem. 5 und 6; Lilienthal, „Der neue Mieterschutz“ Anhang S. 3 B II 2; Stern, WMG. 2. Aufl. S. 148, Sonderdruck S. 11 und Volkmar S. 32—34 Bem. 9 und 10 zu § 33 ForderungsvO.).

Eine Willensübereinstimmung, wonach für beide Vertragsparteien der wirtschaftliche Zusammenhang den Beweggrund der Miete bildet, ist nicht erforderlich (vgl. die vorerwähnten Ur. des RG. und OLG. Breslau).

Müller will in der JurK. 1927, 133 den wirtschaftlichen Zusammenhang stets verneinen, wenn der Laden räumlich von der Wohnung völlig abgetrennt ist, also selbständig vermietet werden kann, z. B. wenn die gemietete Wohnung in einem anderen Stockwerk liegt. Diese Auslegung wird aber wohl schwerlich der Absicht des Gesetzgebers, den Zusammenhang von Wohn- und Arbeitsstätte zu erhalten, gerecht.

Eine Meinungsverschiedenheit ist bezüglich der Frage entstanden, „ob ein wirtschaftlicher Zusammenhang auch dann zu bestehen ist, wenn er nur aus Seiten des Vermieters besteht, in Fällen, in denen man ihn lediglich an der augenblicklichen Benutzungsart des gegenwärtigen Mieters messend, vielleicht nicht bejahen würde. Es kommt hier namentlich das Moment in Betracht, daß der Vermieter für die eine Raumart schwer einen Abnehmer findet ohne gleichzeitige Überlassung der anderen Raumart“ (vgl. Stern: MietG. 1927, 88 r. Sp.).

Zu Zweifeln hat ferner das Wort „zugleich“ Anlaß gegeben. Das Wort „zugleich“ ist wohl kaum gleichbedeutend mit „gleichzeitig“. Das Wort ist nicht zeitlich gemeint (so Ebel und Lilienthal a. a. D.). Müller a. a. D., Stern: MietG. S. 89 I. Sp. und Volkmar = Schubart S. 33 a. E. 34 Bem. 10 zu § 3 ForderungsvO. halten zwar nicht für erforderlich, daß dieselbe Vertragsurkunde den Wohn- und Geschäftsraum umfaßt oder daß die getrennten Vertragsurkunden auf die Stunde gleichzeitig errichtet wurden. Die Wahl getrennter Urkunden wurde oft durch Zufälligkeiten verursacht, sie verlangen jedoch, daß die Verträge nicht zu ganz verschiedenen Zeiten abgeschlossen sind. Allerdings schränkt dies Stern a. a. D. dahin ein, daß dieses Erfordernis schon dann erfüllt sei, wenn bei der Vermietung des einen Objekts dem Mieter des wirtschaftlichen Zusammenhanges wegen die demnächstige Überlassung des anderen Objekts für den Zeitpunkt, in welchem es frei werden sollte, zugesagt wird, hier liege ein Vorvertrag oder doch eine Art Vorvertrag vor. Bei dieser Auffassung wird zutreffend auch der folgende Fall eingeschlossen. Der Mieter, dessen Ehefrau im Geschäft mitarbeitet, dessen Wohnung mit den Geschäftsräumen durch Haustelephon verbunden ist, hat, um in dieser Art sein Geschäft betreiben zu können, bereits bei Abschluß des Mietvertrages über die Geschäftsräume entscheidendes Gewicht darauf gelegt, sobald wie möglich in selben Hause oder im Nachbarhause des Hauswirts eine Wohnung zu erhalten. Das LG. Königsberg führt in einem Ur. v. 30. März 1927 13a C 261/27 aus:

„Der bloße räumliche oder wirtschaftliche Zusammenhang mit einer Wohnung genügt, um die Vergünstigung auch für Geschäftsräume nicht Platz greifen zu lassen... Daß der Mietvertrag über den Geschäftsraum mehrere Jahre vor dem Mietvertrag über den Wohnraum abgeschlossen ist, erscheint unerheblich.“

Der wirtschaftl. Zusammenhang kann auch gegeben sein, wenn der Mieter eine Wohnung nachträglich im gleichen Hause mietet, weil er in der Nähe seiner Wohnung das Geschäft leichter betreiben kann (vgl. im einzelnen Ebel a. a. D., Lilienthal, „Der neue Mieterschutz“ Anhang S. 3 B I und Stern, WMG. 2. Aufl. S. 148).

Das vorerwähnte Ur. des RG. Berlin v. 19. Jan. 1927 legt dem Worte „zugleich“ im wesentl. eine zeitl. Bedeutung bei, während das RG. in dem vorerwähnten Ur. v. 4. April 1927 17 U 1866/27 diesen Punkt dahingestellt läßt, weil die Verträge zwar getrennt, aber gleichzeitig abgeschlossen wurden.

Zu § 4 der ForderungsvO. fehlt es zu der wichtigen Frage, welche Miete bei Geschäftsräumen, die nicht mehr dem RMG. unterliegen, für die Zeit v. 1. April 1927 zu zahlen ist, noch an jeder Rechtsprechung, während sowohl für die bis zum 1. April 1927 geltende Miete wie bezüglich der seit dem 1. April 1927 zu zahlende Miete ein unübersehbares Schrifttum vorliegt (vgl. außer den bei Meyerowitz = JW. 1927, 558 r. Sp. vorlegter Abs. herangezogenen Aufsätzen noch die bei Volkmar S. 55—56 wiedergegebene Literatur. Wenn Volkmar S. 56 Bem. 5b zu § 4 der ForderungsvO. meint, der Umfang dieses Sonderschrifttums stehe in einem Mißverhältnis zu der Wichtigkeit der Frage, da es sich ja meist nur um kurze Zeiträume handele, und der Vermieter es fast immer in der Hand habe, durch Kündigung die Grundlage für eine neue Mietzinsvereinbarung oder Räumung mit kurzer Frist zu schaffen, so wird dabei wohl doch die Bedeutung der Frage verkannt. Käuft der Vertrag noch mehrere Jahre, so bleibt, wie ja auch Volkmar S. 39 Bem. 15a zu § 3 hervorhebt, die Vertragsdauer unverändert, und es fragt sich nur, welche Miete gilt, und ob der Mieter wegen des veränderten Mietzinses vielleicht seinerseits ein Rücktrittsrecht hat. Der Hauswirt ist nicht berechtigt, einen langfristigen Vertrag über reine Geschäftsräume aus anderen Gründen als denen des bürgerlichen Rechts zu kündigen, und eine Vertragsverletzung liegt auch nicht schon darin, daß der Mieter, der zu angemessener Erhöhung der Miete bereit ist, zunächst die Entscheidung des Gerichts darüber, was angemessen ist, abwartet. Insofern darf auf die ständige auch zu § 1 RMG. erwähnte Rspr. des RG. in Miet- und Pachtachen verwiesen werden, wonach der Mieter, der an dem Vertrage festhalten will und zu angemessener Erhöhung der Miete bereit ist, nicht zur Räumung verurteilt werden kann.

In der Literatur ist die Ansicht vorherrschend, daß die vereinbarte Miete an Stelle der gesetzlichen tritt, und daß eine in der Inflationszeit vereinbarte Miete angemessen aufzuwerten ist. Den gleichen Standpunkt habe ich JW. 1927, 558 I. Sp. a. E. auch meinerseits vertreten. Ich möchte mich aber jetzt der von Hertel und Stern vertretenen Auffassung anschließen, wonach in allen Fällen die angemessene Miete zugrunde zu legen ist. Was Volkmar-Schubart S. 60—61 gegen die von Hertel und Stern vertretene Auffassung anführt, ist nicht überzeugend. Bei der völligen Begriffsverwirrung, welche in der Zeit der Inflation bezüglich des Geldwertes herrschte (vgl. hier DVG. Königsberg bei Meyerowitz S. 228—230) und bei dem Druck, unter welchem die Mieten zur Zeit der Zwangswirtschaft vereinbart wurden, würde bei Aufwertung der vereinbarten Papiermark- oder Goldmarkmiete sicherlich keine höhere Miete herauskommen als die gesetzliche Miete nebst Zuschlägen, was wohl nicht der Sinn der Freistellung war.

Zu der Frage, welche Miete als angemessen anzusehen ist, wird auf die Ausführungen bei Meyerowitz: JW. 1927, 555—556 zu §§ 49 a, b MSchG. und zu den gleichen Vorschriften in diesem Aufsätze verwiesen. Der Entw. schlägt in der Reichstagsvorlage Nr. 3471 S. 1 vor, die Frage durch einen neu eingefügten § 22a RMG., wie folgt, zu lösen:

„§ 22 a. Für ein Mietverhältnis, auf das sich eine nach dem ... (Tag des Inkrafttretens dieses Ges.) auf Grund des § 22 Satz 3 Halbsatz 1 erlassene Anordnung bezieht, gelten folgende Vorschriften:

1. Galt vor dem Inkrafttreten der Anordnung für ein Mietverhältnis die gesetzliche Miete oder war der Mietzins nach den Vorschriften über die gesetzliche Miete zu berechnen, so ist mangels anderweitiger Vereinbarung der bisherige Mietzins weiterzuzahlen, auch bleibt die Verpflichtung zur Tragung der Betriebs- und Instandhaltungskosten unberührt; Änderungen der in dem Lande festgesetzten gesetzlichen Miete gelten auch für diese Mietverhältnisse.

Der Vermieter wie der Mieter kann jederzeit dem anderen Vertragspartei gegenüber erklären, daß die Regelung des Vertrages gelten

soil. Die Erklärung bedarf der schriftlichen Form. Es wirkt von dem ersten Termin ab, für den die Kündigung nach § 565 BGB. zulässig sein würde. War der Mietzins in Mark oder einer anderen nicht mehr geltenden inländischen Währung bestimmt oder läßt er sich nicht feststellen, so gilt der angemessene Mietzins; bei seiner Bemessung sind die Verhältnisse zur Zeit des Vertragsabschlusses, insbesondere die damalige Beschaffenheit der Mieträume und die damaligen Verhältnisse der Vertragsparteien zu berücksichtigen.

2. Die oberste Landesbehörde kann bestimmen, daß die Vorschriften des § 6 Abs. 2—4 mit der Maßgabe gelten, daß der Teil des Mietzinses, der für laufende Instandsetzungsarbeiten in Anspruch genommen werden darf, von ihr festgesetzt wird.“

Zu § 5 kann für den von dem Verfasser (JW. 1927, 559 I. Sp. 1. Abs. eingenommenen Standpunkt betreffend den Übergang von der Aufhebungs- zur Leistungsklage in anderem Zusammenhange noch auf RG. 113, 51 und JurRMspr. 1927, 787 Nr. 1298 verwiesen werden. Danach ist die Mietaufhebungsklage eine Rechtsgestaltungsklage, die Räumungsklage dagegen eine Leistungsklage.

Die in dieser Abhandlung herangezogenen und erörterten Entscheidungen werden ihre Bedeutung behalten, auch wenn an Stelle des jetzigen Verlängerungsgesetzes v. 30. Juni 1927 (RGBl. 131) mit dem 1. Jan. 1927 MSchG. und RMG. auf der Grundlage der mehrfach erwähnten Entwürfe Abänderungen erfahren sollten. Die vorerwähnte Rspr. wird durch diese Änderungen nicht oder wenigstens nur insoweit betroffen werden, als für die Bemessung der Miete in Räumen, hinsichtlich deren eine Lockerung der Zwangswirtschaft bereits erfolgt ist oder noch erfolgen sollte, bestimmte Grundätze für die Höhe der Miete gelten werden und als in künftigen Fällen der Lockerung des Mieterschutzes die Übergangsvorschriften der §§ 52 b—e des Entw. Platz greifen sollen. Daß neben dem bisherigen Aufhebungsverfahren herlaufende Verfahren der §§ 1—1 p des Entw. zur Abänderung des MSchG. läßt die Rechtsprechung vollends unberührt.

Schrifttum.

I. Schrifttum zum Mietrecht.

Von Kammergerichtsrat Dr. Günther, Berlin.

Dr. Karl Stern, Rechtsanwalt in Düsseldorf: Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter. 9. neubearbeitete und erweiterte Aufl. Berlin 1926. Verlag von Franz Bahlen. 475 S. Preis geb. 12 M.

Schon wieder ist der in JW. 1926, 940 besprochenen 8. Aufl. dieses Werkes eine neue gefolgt. Zum früheren Inhalt ist noch die Textwiedergabe des MSchG. und die amtliche Begründung zum Änderungsgezet v. 29. Juni 1926 hinzugekommen. Das Buch ist um die Hälfte, nämlich 158 S., stärker geworden. Es erübrigt sich, etwas zur Empfehlung des Kommentars zu sagen, weil die rasche Folge der Auflagen genügend erweist. Nur sei hervorgehoben, daß nunmehr die Erläuterungen zur VerfMD. wesentlich vermehrt und überhaupt alle Anmerkungen nicht nur nach dem jetzigen Stande der Rechtsprechung ergänzt, sondern überwiegend noch ausführlicher und inhaltsreicher als vordem gestaltet worden sind. So übertrifft die neueste Auflage die frühere ganz bedeutend. Die Preuß. LockerungsVD. v. 11. Nov. 1926 konnte noch nicht berücksichtigt werden. Dem Benutzer des Kommentars wird es deshalb eine willkommene Ergänzung sein, daß der Verf. im gleichen Verlage inzwischen eine Erläuterung dieser VD. als besonderes Heftchen herausgebracht hat.

Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter, erläutert von Dr. Martin Ebel, Oberregierungsrat im Reichsarbeitsministerium, und Adolf Lilienthal, Landgerichtsrat. Ergänzungsheft zur zweiten Auflage mit der Preussischen Lockerungsverordnung. Berlin 1927. Carl Heymanns Verlag. 149 S. Preis 4 M.

Bei Besprechung der 2. Auflage dieses Kommentars (JW. 1927, 561) konnte bereits hervorgehoben werden, daß die gründliche Durcharbeitung des Stoffes, die klare Gruppierung und der erschöpfende Inhalt der Erläuterungen diesem Buche eine führende Stellung unter dem Schrifttum des Mietrechts anweisen. Dieses

Urteil gilt erst recht, nachdem die Verf. binnen kurzer Zeit ein Ergänzungsheft haben erscheinen lassen, das Rechtsprechung und Schrifttum nach dem Stande von Ende Febr. 1927 nachträgt. Die Ergänzung ist mit einer kaum zu überbietenden Vollständigkeit und dabei in so übersichtlicher Anordnung gegeben, daß wirklich nichts zu wünschen übrigbleibt. Lilienthal, dem dieser Erfolg wohl in erster Reihe zuzuschreiben sein dürfte, hat damit gezeigt, daß ihm neben der umfassenden Sachkunde und einer erstaunlichen Belesenheit der Sinn für das Zweckmäßige und der Blick für alle Bedürfnisse der Praxis in höchstem Maße eigen ist. Es soll hier auf den reichen Inhalt nicht im einzelnen eingegangen werden. Erwähnt sei nur die Zusammenstellung der Maßnahmen der Länder zur Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft und die tabellarische Übersicht über die Rechtsentscheide des Kammergerichts.

Der Schwerpunkt des Buches liegt in der Erläuterung zur Preuß. VD. über die Lockerung der Zwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926. Hier wird ein ausführlicher Kommentar, selbstverständlich unter erschöpfender Verarbeitung der Rechtsprechung und des Schrifttums, auch der Beschlüsse der Berliner Gemischten Kommission, an diese VD. geradezu über Nacht entstanden sind, bedarf die Praxis schnellster Hilfe seitens berufener Kenner des Rechts. Diese Hilfe gewährt ihr das Buch in reichem Maße. Fast immer wird man der Ansicht der Verf. bestimmen können. Nur ausnahmsweise erwecken ihre Ausführungen Bedenken. So möchte ich gegenüber der Auffassung, daß für Mietverhältnisse, für die bisher die gesetzliche Miete galt, seit Aufhebung der Zwangswirtschaft die frühere Vertragsmiete wieder auflebt (S. 119), an meiner abweichenden Ansicht (vgl. Günther, DVohnA. 1927, 97) festhalten. — Zu § 5 Abs. 2 sind die Verf. in eine Prüfung der Gültigkeit dieser Bestimmung nicht eingetreten, sondern setzen sie bei ihren Erläuterungen voraus. Sie ist aber ungültig (vgl. Bandmann und W. I. Berlin in GrundG. 1927, 397). Die aus ihr gezogenen Folgerungen verlieren damit die Grundlage.

Dr. Franz Stümper, Regierungsrat I. Klasse im Bayerischen Staatsmin. f. soz. Fürsorge: Das Landesrecht der Wohnungszwangswirtschaft in Preußen. Zugleich Ergänzungsband zum „Reichsrecht der Wohnungszwangswirt-

schaft". Textausgabe mit kurzen Anmerkungen. München 1927. C. S. Beck'sche Verlagsbuchhandlung. XII u. 119 S. Preis geb. 3,20 M.

Dem von RUTH (JW. 1927, 563) besprochenen Reichsrecht der Wohnungszwangswirtschaft hat der Verf. als erste der von ihm beabsichtigten Zusammenstellungen der Landesrechte diejenige für Preußen folgen lassen. Mit der gleichen Umsicht und Erfahrung, die RUTH für die Bearbeitung des Reichsrechts hervorhebt, ist auch das neue Buch zu einer vorzüglichen Handausgabe des gesamten preuß. Mietrechts gestaltet worden. Unter 49 Nummern sind die Bestimmungen zur Mietzinsbildung und Hauszinssteuer, zum Mieterschutz und zum Wohnungsmangelrecht nach dem Stande v. 1. Jan. 1927 zusammengefaßt. Der Anhang bringt das Berl. WohnNotR. v. 30. Dez. 1924 und, was besonders zu begrüßen ist, die Entwicklung der gesetzlichen Miete in Preußen i. d. J. 1925 und 1926. Während die Anmerkungen im „Reichsrecht“ nur Hinweise auf die im Zusammenhange mit der besprochenen Gesetzesstelle stehenden Vorschriften sind, geben sie hier in größerer Zahl die passenden Rechtsentscheide des RG., manchmal sogar mit kurzer Inhaltsangabe der Gründe wieder. Dadurch wird der preußische Band weit über den Wert einer Textausgabe hinaus zu einem zuverlässigen und übersichtlichen, dabei bequemen Hilfsmittel bei der Rechtsanwendung. Neben den großen und kleinen Kommentaren, aber auch neben den vorhandenen Textausgaben, kann das Büchlein wegen seiner besonderen Vorzüge seinen Weg machen und wird bald viele Freunde haben.

Dr. Fritz Kiefersauer: Grundstücksmiete. I. Teil: Mieterschutz und Wohnungsmangel. 3. Aufl. München, Berlin und Leipzig 1926. J. Schweizer Verlag (Arthur Sellier). VII u. 363 S. Geb. 10 M.

Der Verf., der mit voller Ausbildung zum Richteramt die Erfahrung einer längeren Tätigkeit als Verwaltungsbeamter verbindet, ist durch seine Schriften auf dem Gebiete des Raumnotrrechts, insbes. durch die unter dem Sammelwort Grundstücksmiete erschienenen Kommentare zum RMG., MSchG. und WohnMangG., über seine bayerische Heimat hinaus bekannt und geschätzt. Durch die Änderung des MSchG. ist die 3. Aufl. des ersten Teils der Grundstücksmiete veranlaßt worden, der neben den Gesetzestexten eine außerordentlich gründliche Erläuterung des MSchG. und des WohnMangG. sowie Erläuterungen geringeren Umfangs zur Verf. u., zur bay. WohnMangV. v. 18. Aug. 1926 und zur bay. Mieterschutz- und Mietzinsbildungsv. vom gleichen Tage enthält. Rechtsprechung und Schrifttum sind mit großem Fleiße nach dem Stande v. 1. Aug. 1926 in weitem Umfange berücksichtigt. Hoffentlich findet das Buch auch in Norddeutschland, insbes. in Preußen, immer mehr die Verbreitung, die es verdient. Die Bearbeitung der Reichsgesetze zeigt kaum an irgendeiner Stelle, daß der Verf. von den bay. Verhältnissen ausgeht. Vielmehr bauen sich die Erläuterungen ganz überwiegend auf der Rechtsprechung der anderen Länder, vor allem des RG. auf. Es ist auch nicht anders zu erwarten, wenn man bedenkt, daß die Rechtsbeschwerde in Wohnungsmangelfällen für Bayern erst seit Sept. 1926 und auch jetzt nur an Verwaltungsstellen eingeführt, also auf diesem wichtigen Gebiet eine Rechtsprechung des höchsten Gerichtshofes überhaupt nicht vorhanden ist, und wenn man weiter beachtet, daß mehreren hundert Rechtsentscheiden des RG. nur eine ganz geringe Zahl von Notrechts gegenüberstehen. Auch für rein preußische Bedürfnisse konnte der Kommentator deshalb kaum geeigneter verfaßt werden. Der Anhang von 75 S., der den beiden bay. V. gewidmet ist, fällt im Vergleich zum übrigen Inhalt des Buches nicht erheblich ins Gewicht, bietet aber auch den Benutzern in anderen Ländern mancherlei Interessantes und Nützliches.

Es ist erfreulich, wie zahlreiche Fragen der Verf., oft wohl angeregt durch die Praxis, erörtert hat, darunter manche, die man anderwärts vergeblich sucht. In den meisten Fällen wird man ihm beitreten können, wie er selbst auch im wesentlichen die Rechtsprechung des RG. billigt. Andererseits entstehen auch zuweilen Bedenken oder es bleibt der Wunsch nach weiterer Vertiefung zurück. So wird zu § 1 MSchG. (S. 56) richtig ausgeführt, es sei das Kündigungsrecht des Vermieters nicht ausnahmslos ausgeschlossen, nur in den Fällen der §§ 2—4 durch die Aufhebungsklage ersetzt. In der Tat ist die Ausübung des Kündigungsrechts durch Erklärung, wie sie das BGB. vorsieht, und die Aufhebungsklage nichts im Wesen Verschiedenes. Die Erklärung muß nun bloß in der Form der Klagerhebung abgegeben werden, weil das Kündigungsrecht während des Bestehens des Mieterschutzes und vor allem der Mietzinsregelung auf bestimmte Gründe beschränkt und deshalb in jedem Falle richterliche Nachprüfung erwünscht ist. Diese Erkenntnis ist von wesentlicher Bedeutung, wenn bei Aufhebung des Mieterschutzes in anhängigen Aufhebungsstreitigkeiten der Übergang zum Räumungsantrage erfolgt (vgl. Günther: EA. 1927, 553). Ihr gegenüber hätte es einer Begründung bedurft, wenn Verf. das

Aufhebungsurteil als Rechtsgestaltungsurteil bezeichnet (S. 58). Richtiger stellt auch dieses Urteil nur fest, daß die Kündigung durch Klagerhebung wirksam ist (vgl. auch § 5 Abs. 1 MSchG.).

Ann. 8 zu § 1 MSchG. (S. 61 ff.) ist wohl nur durch Versehen stehengeblieben, denn die dort behandelten Befugnisse hat das MChG. nicht mehr. — Gegen Entscheidungen des LG. über Erfahrungsraum läßt auch Verf. keine (weitere) Beschwerde zu (S. 95). Das läßt sich aber nicht damit begründen, die ZPD. finde auf das Verfahren vor dem Mietshöfengericht nicht ohne weiteres Anwendung. Vielmehr ist das Mietshöfengericht nur eine Abteilung des LG. (so richtig S. 100), und es gilt deshalb die ZPD., soweit nichts anderes bestimmt ist. — S. 191 Abs. 2 spricht von der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, während doch wohl die Wiederaufnahme des Verfahrens (§§ 578 ff. ZPD.) gemeint ist. — Die Ausführungen zur reformatio in peius und über relative Rechtskraft (S. 193) reichen als Stellungnahme zu der auf Grundlage der ZPD. entstandenen Streitfrage nicht aus, werden auch durch den Druckfehler § 52 Ann. 3 statt § 51 noch unverständlicher. — Auch in den Ländern, in denen die Aufgaben der Beschwerdestelle dem LG. übertragen sind, ist das LG. nicht als ordentliches Gericht, sondern als Beschwerdestelle i. S. des MSchG. tätig. Auch hier gilt also das Verfahren des MSchG. und nicht die ZPD. (unrichtig S. 180). — Eine Befugnis zur Erweiterung des Mieterschutzes hat die oberste Landesbehörde nach dem MSchG., insbes. nach § 52, nicht. Das Beispiel, Ausdehnung des § 29 auf Nichtwohnraum (S. 209), trifft also nicht zu.

Sehr interessant wird der Zwangsmietvertrag behandelt (S. 223 ff.). Hier verwendet Verf. den Begriff des Kontrahierungszwanges. Er weicht aber von Ripperden wesentlich ab, indem er die vollen Wirkungen des freien Vertrages nur an den Abschluß des Verfügungsberechtigten mit dem zugewiesenen Wohnungsuchenden knüpft und bei der Festsetzung des Zwangsmietvertrages eigene Wege geht. Diese Festsetzung behandelt er mit Genzmer als einseitigen Verwaltungsakt nach dem Muster der Enteignung. „Nicht ein Vertrag wird festgesetzt, sondern das Rechtsverhältnis selbst“ (S. 236). Leider ist die grundlegende Arbeit von Bandmann (MietGer. 1926, 77, 92) dem Verf. noch nicht bekannt gewesen. Die Durchführung seiner Auffassung würde sonst in mancher Hinsicht (z. B. Instandhaltungspflicht des Vermieters S. 240) wohl anders ausgefallen sein. Inzwischen hat das RG. sich der Ansicht von Bandmann angeschlossen und im RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 43/27, ausgesprochen: Ohne Zustimmung des Verfügungsberechtigten und des Wohnungsuchenden darf das MChG. im Zwangsmietvertrag über Höhe des Mietzins, Vertragsdauer, Kündigungsfrist und Instandhaltungspflicht keine vom gesetzlichen Inhalt eines Mietvertrages abweichenden Bestimmungen treffen. — Wenn beim Wohnungsaustausch gesagt wird, durch die Zustimmung des Vermieters entstehe ein Mietvertrag zwischen ihm und dem Kaufpartner nicht, andererseits aber, der Eintritt des Kaufpartners in das bestehende Mietverhältnis lasse für einen Zwangsmietvertrag keinen Raum, so ist beides kaum in Übereinstimmung zu bringen.

Dieses und manches andere ruft die Kritik nach, kann aber bei der überraschenden Fülle des Gebotenen nicht auffallen. Wer deshalb gegen den hohen Wert des Buches Zweifel hegen würde, befände sich in einem schweren Irrtum. Das Werk ist eine Leistung, die jede Anerkennung verdient.

Sammlung wichtiger Entscheidungen zum Wohnungs- und Mietwesen. 1. Teil: Entscheidungen zum Reichswohnungsmangelgesetz, Reichsmieterschutzgesetz, Reichsmietengesetz. (Dritte Folge). Zusammengefaßt von Dr.-Ing. Albert Gut, Direktor des Wohnungsamtes, Dr. Franz Stümper, Regierungsrat 1. Klasse im Bayer. Staatsministerium für Soziale Fürsorge, und Joseph Zornauer, Landgerichtsrat, sämtlich in München. Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen in München. 192 S. Preis 6,50 M.

Als das im Nov. 1925 erschienene erste Heft dieser Sammlung von RGR. Dahmann (JW. 1926, 942) und das zweite, das vor genau einem Jahr herauskam, vom Unterezeichneten (JW. 1927, 563) besprochen wurde, bedurfte es vielleicht noch einer lobenden Empfehlung dieses mit großem Fleiß und musterhafter Gründlichkeit hergestellten Werkes. Jetzt erübrigt sich dergleichen, denn die Hefte haben inzwischen eine so weite Verbreitung gefunden und sind so zahlreichen Arbeitern am Raumnotrrecht unentbehrliche Fundstellen geworden, daß der verdiente Absatz ohnehin gesichert erscheint. Es sei deshalb nur auf die Neuerungen des dritten, bisher dicksten Heftes hingewiesen. Die Verf. haben neben den zahlreichen Entsch. der Gerichte ufw. auch vielen zur Sache gehörigen Erlassen, Rundschreiben und sonstigen Äußerungen zentraler Verwaltungsstellen Raum gewährt. Besonders zu begrüßen ist, daß die Beschlüsse der Berliner Gemischten Kommission aufgeführt sind, die bei der Zusammensetzung dieser Kommission, der u. a. auch Auerbach und Lienthal angehören, immer mehr an Bedeutung ge-

winnen. Eine wesentliche Erweiterung bedeutet die Aufnahme von Aufsätzen, die aus zahlreichen Zeitschriften, zuweilen mit knapper Inhaltsangabe, angeführt werden. In diesem Punkte scheint mir aber Vollständigkeit noch nicht erreicht zu sein. Ebenso wäre zu wünschen, daß bei den gerichtlichen Entsch. möglichst zahlreiche Fundstellen angegeben werden. In späteren Heften werden die Verf. die Grundstücksurteile berücksichtigen müssen, die nicht wenige gute Aufsätze schon gebracht hat.

Wer selbst durch berufliche Beschäftigung mit dem Notrecht veranlaßt war, sich eine Zusammenstellung aus dem einschlägigen Schrifttum zu fertigen, wird überrascht sein, wieviel mehr er in diesen Heften findet, als ihm selbst zusammenzutragen gelungen ist. Diese Tatsache scheint mir das beste Zeugnis für die Sammlung zu sein. Was an Erläuterungsbüchern, Einzelschriften, an Aufsätzen und in der Kleinarbeit der Richterprüche auf dem Gebiet des Raumnotrechts geschaffen ist, gibt ein stolzes Bild unserer Rechtswissenschaft. Wie ein Spiegel zeigen uns die drei Hefte dieses Bild, indem sie zugleich zu seiner Abrundung wesentlich beitragen. Ein jeder greife nach ihnen, der wirklich sicher auf dem Gebiete arbeiten will.

Das Wohnungsmangelgesetz und die Vorkerungsvorschriften.

Erläutert von Dr. Carl Stern, Rechtsanwalt in Düsseldorf.

Zweite, erweiterte Auflage. Berlin 1927. Verlag von Franz Vahlen. 210 S. Preis kart. 5,50 M.

Der Kommentar, der sich schon in seiner ersten Auflage als durchaus zuverlässiger Führer durch das schwierige Gebiet des WohnNotR. erwiesen hatte (vgl. die Besprechung der ersten Auflage von Prof. Ruth: *JW.* 1924, 1940), weist auch in seiner neuen Bearbeitung die gleichen Vorzüge wie die frühere Auflage auf. Die neuen zum Zwecke der Widerung der Zwangswirtschaft erlassenen Gesetzesvorschriften, Verordnungen und Erlasse sind vollständig wiedergegeben; daneben sind aber nun auch Beispiele lokaler Sonderanordnungen, deren Rechtsnormen ja in den meisten Gemeinden inhaltlich nahezu übereinstimmen, zum Abdruck gebracht, so vor allem das Berliner WohnNotR. und die Düsseldorfer WohnMangVO. Außer der von dem Verf. schon immer durchgeführten sorgfältigen Verwertung der gesamten Rspr. wird im Gegensatz zu der früheren Auflage diesmal auch die — inzwischen ja ziemlich angeschwollene — wohnungsrechtliche Literatur eingehend berücksichtigt, womit der Verf. einer Anregung des Referenten der vorigen Auflage Rechnung getragen hat. Mit besonderer Gründlichkeit sind die so überaus wichtigen Fragen des Zwangsmietvertrages, der Frage der Entschädigung, der Pachtbarkeit dafür, des Beschränkterwerb u. w. behandelt. Vor allem hat auch die preuß. VorkerungVO. eine eingehende Erläuterung gefunden, in der zu allen auftauchenden Streitfragen, insbes. u. a. der Rechtsgültigkeit der Verordnung, der Teilkündigung und der neuen Mietzinsberechnung Stellung genommen wird. Mit diesem Inhalt und dieser Ausgestaltung erweist sich die neue Auflage des Kommentars — wie die bisherigen Bücher des Verfassers — als ein wertvolles Hilfsmittel für die Praxis, die derartiger knapper, übersichtlich gegliederter Erläuterungsbücher im täglichen Gebrauch nicht entzagen kann. [M.]

Berliner Mietrechtstagung 1926. Reichsverband der Mieter- und Wohnungsrechtspfleger, Städtische Druckerei Neukölln.

Das Schriftchen enthält die Stenogramme der zum Teil vortrefflichen Referate, die auf dieser Tagung erstattet wurden. Es wird von jedem, der an der Entwicklung unseres Mietrechts Anteil nimmt, mit Dank aufgenommen werden. (M.)

Dr. Hertel: Gesetzliche Miete und Hauszinssteuer. Teil II. Selbstverlag des Verf. Oppeln 1927. Preis geb. 7,50 M.

Das Buch stellt eine Fortführung und Ergänzung des im April 1924 abgeschlossenen Teiles I des gleichen Werkes dar und berücksichtigt die Rspr. und Literatur bis Anfang Juni 1927.

Der Verf. hat hiermit seinen beiden wohlbekannten Kommentaren zu dem MStG. und dem WohnMangG. eine Neubearbeitung des RMG. an die Seite gestellt.

Der Verf. hat für seine Erläuterungen nicht die Kommentatform, sondern die Form der selbständigen systematischen Darstellung gewählt, die sich jedoch im allgemeinen dem Aufbau des Ges. anschließt. In fast durchweg eingehenden Erläuterungen nimmt der Verf. unter kritischer Würdigung, insbes. der gesamten Rspr. — nicht nur der Mietrechtsspezialgerichte, sondern auch der ordentlichen Gerichte, soweit sie sich mit Mietsachen beschäftigen —, zu dem gesamten Fragenkomplex Stellung. Soweit feststellbar, hat der Verf. auch die wichtigsten Erscheinungen der inzwischen stark angewachsenen Mietrechtswissenschaft durchgearbeitet, ihre Argumente gewürdigt, ihnen zugestimmt — oder da, wo er anderer Ansicht ist, mit Gründlichkeit gegen sie Stellung genommen. Allerdings fällt es auf, daß in dem Literaturverzeichnis das beachtliche Werk von Meyerowitz nicht aufgeführt ist.

Im zweiten Abschnitt gibt der Verf. eine Darstellung und Erläuterung der Bestimmungen über die Hauszinssteuer. Gerade weil in den letzten Jahren diese Bestimmungen so oft und so einschneidend

geändert sind, ist es zu begrüßen, daß hier eine Zusammenfassung und Kommentierung dieser verstreuten Bestimmungen geboten wird.

Leider ist der Verf. den mehrfach von den Besprechern seiner Werke gegebenen Anregungen, jedem Buch ein wirklich brauchbares ausführliches Sachregister beizufügen, nicht nachgekommen.

Eine angenehme Erleichterung für den Benutzer ist hingegen die Zusammenstellung der Abdruckstellen von 275 Rechtsentsch. des RG. R. A. R. Hansen, Berlin.

Dr. Hertel: Mieterschutz- und Wohnungszwangswirtschaft.

Band IV, Lieferung 5 (Nachtrag 11). Selbstverlag des Verf. Oppeln 1927. Preis kart. 3,20 M.

Der vorliegende 11. Nachtrag bildet die Schlusslieferung des 4. Bd. Er zerfällt in zwei Abschnitte, von denen der erste einen Kommentar zur Verordnung über die Vorkerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926 enthält. Auch hier hat der Verf. die bis April 1927, für dieses Gebiet besonders zahlreich erschienene Literatur eingehend gewürdigt und zu den durch die Verordnung hervorgerufenen — leider nicht wenigen — Streitfragen unter Gegenüberstellung der Ansichten der einzelnen Autoren Stellung genommen.

Diese Erläuterungen werden ergänzt durch eine Wiedergabe der in der Zeit von Nov. 1926 bis März 1927 ergangenen Gesetze, Verordnungen und Ministerialerlasse.

Der zweite Abschnitt des Heftes enthält 38 NE. des RG. sowie 22 sonstige obergerichtliche Entsch. in Miet- und Wohnungssachen, mit denen der Verf. die in den Bänden III und IV enthaltene Entscheidungssammlung zum vorläufigen Abschluß bringt.

In der bekannten dankenswerten Weise hat der Verf. in meist ausführlichen Anmerkungen zu den wiedergegebenen Entsch. Stellung genommen. Das Heft bringt ein von den Besitzern der früheren Hefte bisher entbehrtes alphabetisches Sachregister über sämtliche in Band III und IV abgedruckten Entsch. und ein sämtliche Entsch. berücksichtigendes Gesetzesregister. R. A. R. Hansen, Berlin.

II. Steuerrecht.

Dr. Friedrich-Karl Surén und Dr. Adolf von Heusinger:

Die Hauszinssteuer in Preußen unter Berücksichtigung der Finanzierung des Wohnungsbaues. Zweite und Dritte völlig umgearbeitete Aufl. Berlin 1926. Georg Stilke. 288 S. Preis geb. 5 M.

Wenn auch die geltende Ordnung der Hauszinssteuer vom Finanz-Min. am 2. Juli 1926 unter der Bezeichnung HauszinsStVO. in der GS. S. 123 ff. veröffentlicht ist, so ist es doch selbst für den Fachmann nicht leicht, sich über den augenblicklichen Rechtszustand auf diesem Gebiete zu unterrichten. Wird doch in der VO. vielfach auf anderweitige reichsrechtliche und landesrechtliche Vorschriften, teilweise in inzwischen mehrfach geänderter Fassung Bezug genommen. Der von den Referenten in den beiden hauptbeteiligten Ministerien herausgegebene Kommentar entspricht daher einem dringenden Bedürfnis.

In der Einleitung wird die allmähliche Ausgestaltung der Steuer zunächst übersichtlich geschildert. Sodann werden, wie üblich, die einzelnen Paragraphen des auch zusammenhängend abgedruckten Gesetzes erläutert. Daß die Anmerkungen durch das ganze Gesetz durchlaufend nummeriert sind, erleichtert die Bezugnahme. Besonders dankenswert sind die zahlreichen Anlagen, welche die in Betracht kommenden reichsrechtlichen und landesrechtlichen Bestimmungen im Wortlaut wiedergeben. In dieser Hinsicht hätte vielleicht noch etwas mehr gegeben werden können. Wenn z. B. hinsichtlich des Nachweises der Belastung der hauszinssteuerpflichtigen Grundstücke für die Fälle des § 4, Abs. 3 der HauszinssteuerVO. auf Ziff. 5 einer Rundverfügung v. 24. Mai 1924 verwiesen wird, so vermißt man deren Abdruck. Es kann auch von dem Juristen nicht verlangt werden, die Verordnungsblätter der verschiedenen bei der Steuerverwaltung beteiligten Reichs- und Landesministerien nachzuschlagen, um sich über die geltenden Bestimmungen auf dem heute äußerst unübersichtlichen Steuergebiete zu unterrichten. Andererseits könnte behufs Raumersparnis die nur für die beteiligten Steuerbeamten in Betracht kommende Anlage 8 über die Berechnung und Rechnungslegung der Hauszinssteuer ohne Schaden fortbleiben. Die Übersichtlichkeit des Buches würde noch gewinnen, wenn oben auf jeder Seite kurz vermerkt würde, welche Anlage auf ihr zum Abdruck gelangt.

Trotz dieser kleinen Ausstellungen kann die Anschaffung des Buches nur empfohlen werden.

Der in Anm. 42 vertretenen Auffassung, daß für die Frage des Vorliegens eines Inflationskaufes die Eintragung im Grundbuche entscheidend sei, wird freilich nicht beigegeben werden können. Für Anwendung des Abs. 6 des § 4 b. Ges. muß vielmehr der für die Preisermessung seitens der Parteien maßgebende Tag des Kaufabschlusses entscheiden. Die Genehmigungspflichtigkeit der Grundstückskaufe in der Inflationszeit hat vielfach dazu geführt, daß zwischen dem Kaufabschluß und der Eintragung im Grundbuche ein längerer Zeitraum verstrich. Die Auffassung der Verfasser würde zur Folge haben, daß jemand die Milderungsvorschriften des Gesetzes

für sich ausnützen könnte, der ein Grundstück in der schlimmsten Inflationszeit, im Sommer und Herbst 1923, für ein Butterbrot erworben hat, wenn nur seine Eintragung erst nach dem 15. Nov. 1923 erfolgt ist. Umgekehrt würde jemand, der ein Grundstück i. d. F. 1918 und 1919, ja vielleicht noch früher, erworben hat, die im Gesetz vorgesehenen Steuerermäßigungen nicht beanspruchen können, wenn aus irgendwelchen Gründen seine Eintragung im Grundbuch erst nach dem 31. Dez. 1919 stattgefunden hat.

Daß die Verfasser auf S. 18 rückhaltlos anerkennen, daß die Hauszinssteuer eine „teilweise recht unbefriedigende Form“ durch das Hin und Her der Beratungen gewonnen hat, ist dankbar zu vermerken.
N. Dr. Fleischer, Berlin.

Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung vom 11. März 1927. Ausführlich erläutert von Reichsfinanzrat Dr. Dritte völlig neubearbeitete und erweiterte Auflage. Stuttgart 1927. J. Neß.

Die dritte Auflage des Werkes liegt in einem stattlichen Bände vor, der an Umfang die früheren Auflagen sehr erheblich übertrifft. Aber auch der Inhalt ist außerordentlich gewachsen. Schon bei Besprechung der ersten Auflage (JW. 1920, 539) war die wissenschaftliche Art der Stoffbehandlung gerühmt worden; mit der zweiten Auflage (JW. 1923, 732) hatte das Buch die Führung vor allen anderen Komm. zum GrEwStG. erlangt. Und doch können beide Auflagen nur als Vorläufer für das große Werk angesehen werden, das Dtt nunmehr der Praxis und der Rechtswissenschaft geschenkt hat. Jetzt erst haben wir das grundlegende Erläuterungswerk, das den gesamten Rechtsstoff des Grunderwerbsteuerechts auf breiter dogmatischer Grundlage wissenschaftlich meistert. Die Vorzüge der Dttischen Kommentierungskunst sind bei Besprechung der früheren Auflagen bereits hervorgehoben worden. Was die neue Auflage von den früheren unterscheidet und vor ihnen auszeichnet, ist die reichgegliederte Systematik, die nicht nur formell die Durchsichtigkeit des Stoffes sichert, sondern auch zu einer innerlichen Vertiefung und Bereicherung geführt hat. Viele der Erörterungen haben jetzt geradezu monographischen Charakter erhalten. Dies gilt nicht nur von dem eigentlichen Gesetz, dem bereits die neue Fassung v. 11. März 1927 zugrunde liegt, sondern in gleichem Maße von den zivilrechtlichen Materien, deren genaue Kenntnis für das Verständnis des Gesetzes unerlässlich ist, z. B. von den Fragen des Gesellschaftsrechts, des Liegenschaftsrechts und des liegenschaftlichen Vollstreckungsrechts. Um ein Beispiel aus entlegeneren Rechtsgebieten anzuführen, sei auf die tief einschneidenden Untersuchungen über die Apothekenprivilegien hingewiesen (§ 1 Anm. 72 ff. und § 2 Anm. 20 f.). Von selbst versteht sich, daß Dtt den Fragen nicht aus dem Wege gegangen ist, die sich aus den neuen öffentlich- und privatrechtlichen Problemen ergeben. So hat die Gestaltung der GrEwSt. unter dem Einfluß der Aufw. (S. 137, 347 ff.), ferner bei den aus den Schwarzkäufen (S. 132, 460 f.) und den Grundstücksverkehrsgeetzen (S. 132) sich ergebenden Verhältnissen eingehenden Erörterung gefunden. Dtt hat sich überall volle Selbständigkeit des Urteils gewahrt, auch gegenüber der Rechtsprechung des RfG. Andererseits ist diese Rechtsprechung vollständig berücksichtigt; sind doch, wie im Vorwort mitgeteilt wird, über 600 Entsch. verarbeitet worden! Ebenso setzt sich Dtt mit dem Schrifttum auf das Gewissenhafteste auseinander.

So unterliegt es keinem Zweifel, daß dieser vortreffliche Komm. in seiner jetzigen Gestalt die Praxis beherrschen und der wissenschaftlichen Behandlung des Stoffes die wertvollsten Dienste leisten wird. Praxis und Wissenschaft sind dem Verf. in gleicher Weise zu Dank verpflichtet.
F. M. Stillschweig, Berlin.

Grunderwerbsteuergesetz, erläutert von Geh. Oberjustizrat Otto Lindemann, Ministerialdirektor im Preuß. Justizministerium. 2. Auflage. Berlin und Leipzig. Verlag Walter de Gruyter & Co. Preis 4 M.

Im Hinblick auf die vielfachen Änderungen, die das GrEwStG. seit der Stabilisierung der Währung erfahren hat, erscheint die Neuherausgabe dieses handlichen und beliebten Kommentars sehr erwünscht. Die Rechtspr. des RfG. ist bis in die letzte Zeit benutzt und in übersichtlicher Form verarbeitet. Verf. hat sich jedoch nicht darauf beschränkt, die ergangenen Entscheidungen anzuziehen, sondern hat auch solche Fragen erörtert, die dem RfG. bisher nicht zur Entscheidung vorgelegen haben. Der Standpunkt des Verf. wird entsprechend der Anlage dieser kurzen Erläuterung in knapper, aber scharfer Form dargelegt. Einzelne Ungenauigkeiten sind gegenüber dem anzuerkennenden Wert der Ausgabe ohne größere Bedeutung. So widerspricht eine Bemerkung in Anm. 2 zu § 3, wonach bei der Vereinigung der Rechte in der Hand eines Gesamteigentümers kein Eigentumswechsel vorliegt, der Darlegung in Anm. 1 B I auf S. 19, wo in diesem Falle, und zwar mit Recht, der Eigentumswechsel bejaht wird. In Anm. 1 zu § 4 wird bei Fusion von AktG. der Abschluß des Fusionsvertrages als Zeitpunkt des Eigentumsübergangs angenommen, während hierfür nach §§ 306, 304 Abs. 5 HGB. die Eintragung des Fusionsbeschlusses im Handelsregister maßgebend ist.

— Die Ausßest. sowie ein ausführliches Sachregister erhöhen die praktische Brauchbarkeit der Ausgabe, die zur schnellen Orientierung durchaus dienlich ist.
N. Dr. Ernst Sagelberg, Berlin.

III. Aufwertungsrecht.

Gesetz über die Aufwertung von Hypotheken und anderen Ansprüchen vom 16. Juli 1925 (Aufwertungsgesetz) nebst dem Ergänzungsgezet vom 9. Juli 1927 und den Durchführungsverordnungen. Erläutert von L. Quassowski, Ministerialrat im Reichsjustizministerium. Fünfte neubearb. Auflage. 1927. Verlag J. Benzheimer. Preis 36 M.

Quassowskis Werk zeichnet sich durch vollendete Beherrschung des Materials, unübertreffliche Objektivität des Urteils, äußerste Klarheit und Knappheit des Ausdrucks und eine bis ins einzelste durchdachte Disposition aus. Diese Feststellung genügt, um alle weiteren Ausführungen über den Wert dieses anerkannten und unentbehrlichen Standardkommentars überflüssig zu machen. Ich möchte nur einige wenige Einzelausführungen Quassowskis besonders hervorheben, von denen ich hoffe, daß sie auf die insoweit noch nicht endgültig abgeschlossene Rechtsentwicklung bestimmenden Einfluß gewinnen möchten.

a) Sehr eingehend befaßt sich Quassowski mit der Wirkung der Eigentümergebietungsbesugnis des § 7 AufwG. (S. 128). Mit überzeugenden Gründen tritt Quassowski, im Gegensatz zu der Rpr. des RfG., dafür ein, daß der Eigentümergebietungsbesugnis keine Wirkung gegenüber den nach dem Inkrafttreten des AufwG. neu eingetragenen Rechten hat. Ist der Eigentümergebietungsbesugnis schon an und für sich eine überaus verfehlte Rechtsauffassung, und wird er leider vielfach dazu ausgenutzt, um die nachstehenden Aufwertungsgläubiger zu schädigen, so ist jedenfalls nicht der geringste Grund ersichtlich, warum der Eigentümer auch neu eingetragenen Hypothekengläubigern, die sich in Unkenntnis der Gefahren des Gesetzes nicht nach allen Richtungen hin gesichert haben, die Rangbesugnis entgegensetzen soll, und warum vollends die in das Grundstück vollstreckenden Gläubiger (Zuhaber von Zwangsvollstreckungs- und Sicherungshypotheken) um ihre Rechte gebracht werden sollen. Hier spielt allerdings auch die unglückliche herrschende Lehre eine Rolle, wonach der Eigentümergebietungsbesugnis für die nach eingetragenen Gläubiger einer fälligen Hypothekensforderung unpfändbar sein soll. Hoffentlich setzt sich die Quassowskische Lehre in der reichsgerichtlichen Praxis durch.

b) Besonders begrüßenswert sind ferner die Ausführungen D. S. 378, die sich auf die Frage beziehen, ob dem Veräußerer eines Grundstücks Befreiungsansprüche gegen den Erwerber auch dann zustehen, wenn die Hypothek zur Zeit der Veräußerung bereits gelöscht war, und eine Aufwertung des dinglichen Rechts mit Rücksicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ausgeschlossen ist, wohl aber eine Aufwertung der persönlichen Forderung stattfindet. D. schließt sich hier den Ausführungen Neukirchs und des Unterzeichneten an (vgl. auch JW. 1927, 1807 ff. und DZG. Karlsruhe: AufwRpr. 1927, 352). Dringt D. mit seiner Meinung durch, so kann den Aufwertungsgläubigern in einer Reihe von Fällen geholfen werden, wo sie bisher durch den Verlust ihrer Ansprüche bedroht sind.

c) Eingehend befaßt sich D. (S. 294 ff.) mit den noch nicht abschließend geklärten Problemen, wie die wirtschaftliche Personeneinheit auf Seiten des Veräußerers und des Erwerbers auf den Rechtschutz des öffentlichen Glaubens wirkt.

d) Die Frage, wie wertbeständige Leistungen (Dollarschaganweisungen, Baluten, Roggenpandbriefe usw.) auf den Aufwertungsanspruch anzurechnen sind, ist in der Rpr. zweipächtig entschieden (vgl. die widersprechenden Entsch. des BayObLG. und des RfG.: DMotB. 1927, 481 u. 482). D. tritt mit überzeugender Begründung dafür ein, daß es sich hierbei um Sachleistungen handelt, über deren Wert die Aufwertungsstelle gem. Art. 18 Abs. 3 DurchfVd. nach freiem Ermessen zu entscheiden hat. Auch hier wird eine Klärung voraussichtlich erst durch die reichsgerichtliche Rpr. erfolgen.

e) Das Aufwertungsreformgesetz ist von D. bereits eingehend kommentiert. Wie verfehlt der § 4 AufwG. gewesen ist, und wie wenig glücklich die der Unschädlichmachung des § 4 dienenden Bestimmungen des Reformgesetzes sind, zeigen die dieser Materie von D. gemidmeten eingehend abgehandelten 18 Kommentarseiten, die ohne mathematisches Einfühlungsvermögen kaum zu verstehen sind, und von denen lediglich zu hoffen ist, daß sie eine mehr theoretische als praktische Bedeutung haben möchten.

f) S. 309 zeigt D. einen Weg, der hoffentlich dazu führen wird, gutgläubige Dritte gegen die Auswirkungen des § 17 AufwReformG. zu schützen (vgl. JW. 1927, 1810). Es handelt sich insbes. um die Frage, ob einem Dritten, der im Vertrauen auf einen Aufwertungsvergleich Rechte erworben hat, noch die Unwirksamkeit des Vergleichs entgegengehalten werden kann. Man wird in der Tat sagen müssen, daß, sofern die Parteien sich unter der Herrschaft des AufwG. verglichen haben, nach dem Abschluß des Vergleichs das Grundbuch

jedenfalls insoweit nicht mehr unrichtig gewesen sein kann, als die Vergleichssumme überschritten ist, denn insoweit bestanden keine Aufwertungsansprüche, war also das Grundbuch richtig. War aber das Grundbuch richtig, so bedurfte es keiner Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs, es entfällt die Anwendbarkeit des § 22 Abs. 2 AufwG., der lediglich eine Einschränkung der Berufung

auf den öffentlichen Glauben darstellt, und der Dritte bleibt geschützt (vgl. D. S. 899, die diese Gedankengänge einleiten).

Diese Einzelausführungen mögen hinreichen, um zu zeigen, daß das D.ische Werk sich in gleicher Weise durch seine in die Zukunft weisenden Problemstellungen, wie durch die beherrschende Darstellung der bereits abgeschlossenen Rechtsentwicklung auszeichnet.

N. Dr. Hans Fritsch Abraham, Berlin.

Kleinere Aufsätze.

Das Wesen des Wohnungstauschvertrages.¹⁾

Der Wohnungstauschvertrag ist nicht ein Tauschvertrag im Rechtsinne, sondern ein contractus sui generis. Er hat nicht den Austausch von Sachen oder Rechten zum Gegenstand, insbes. nicht den Austausch von Wohnungen — wie man nach der Bezeichnung zunächst glaubt —, vielmehr einen Austausch der Rechtsstellung zu den betr. Wohnräumen.

Es gibt drei typische Erscheinungsformen des Wohnungstauschvertrags: entweder Eintritt in den bestehenden Mietvertrag der einen Partei oder Abschluß eines neuen Mietvertrags mit dem Vermieter des Vertragsgegners oder Abschluß von Untermietverträgen untereinander.

1. Der erste Typus:

Zum Eintritt in einen gegenseitigen Vertrag ist einmal die Rechtsabtretung und sodann die Pflichtenübertragung erforderlich, welche beide durch Vereinbarung unter den Parteien vor sich gehen. Zu beiden Rechtsakten muß aber die Zustimmung des anderen Vertragspartners hinzutreten (§ 399 bzw. § 415 BGB.). Gegenstand der Vertragspflichten, die sich bei dem ersten Typus des Wohnungstauschvertrags ergeben, ist danach einmal die Abgabe der gegenseitigen Willenserklärungen, welche die Abtretung der Rechte und Übertragung der Pflichten aus dem Mietvertrage zum Inhalt haben, und sodann die Beschaffung der Zustimmung des Vermieters, falls diese nicht bereits vor Abschluß des Tauschvertrags vorhanden ist. Die Ansprüche der Parteien auf die Wohnung des andern Teils ergeben sich nicht aus dem Wohnungstauschvertrage, sondern erst sekundär aus der neuen Rechtsstellung, die sie durch den Eintritt in den Mietvertrag des andern Teils erhalten: es besteht lediglich ein Anspruch gegen den Vermieter auf Freistellung und Übergabe der Wohnung.

2. Beim zweiten Typus des Wohnungstauschvertrags ist Gegenstand der gegenseitigen Vereinbarung die Vornahme einer Handlung, nämlich der Abschluß des Mietvertrags mit dem Vermieter des andern Teils. Diese Vereinbarung ist allerdings abhängig von der Bedingung, daß auch der andere Teil einen Mietvertrag abschließt. Auch hier besteht kein direkter Anspruch der Vertragsparteien gegeneinander auf Einräumung der Wohnungen, vielmehr ergeben sich aus hier Ansprüche an die Wohnung erst sekundär aus den Mietverträgen mit den Vermietern.

3. Nur beim dritten Typus haben die Parteien gegeneinander Ansprüche auf Übergabe der Wohnung, und zwar auf Grund der zwischen ihnen abgeschlossenen Untermietverträge, welche sie gegenseitig verpflichten, dem andern Teil die Wohnung mieltweise zu übergeben. Alle drei Vertragstypen unterliegen als gegenseitige Verträge den Vorschriften der §§ 320 ff. sowie dem Gesetz der Wertgleichheit, welches allgemein die gegenseitigen Verträge beherrscht. Letzteres ist für die Beurteilung von besonderer Bedeutung, ob und inwiefern etwa vereinbarte Abstandsummen gültig vereinbart werden können.

Die Möglichkeit, nach § 8 WohnMangG. die Zustimmung des Vermieters durch das M.G. ersetzen zu lassen, besteht lediglich für den ersten Vertragstypus, da nach dem Wortlaut des Ges. nur die „Zustimmung“ des Vermieters ersetzbar ist und eine solche lediglich bei dem ersten Vertragstypus, nicht dagegen bei den übrigen in Frage steht.

N. Dr. A. Roquette, Königsberg i. Pr.

Auslegung des § 52a Mieterschutzgesetz.

Bei dem durch die Preuß. V. v. 28. März 1927 auf Grund des § 52a M.G. (Novelle v. 17. März 1927) eingeführten obligatorischen Schiedsverfahren vor dem M.G. erhebt sich folgender Zweifel:

Das Schiedsverfahren bezweckt, die Härten zu mildern, die sich für den Mieter aus seiner Räumungspflicht ergeben. Dabei wird natürlich vorausgesetzt, daß über die Verpflichtung selbst kein Streit besteht. Das M.G. soll in einem solchen Fall einen Ausgleich der widerstreitenden Interessen versuchen; es wird insbes. dem Mieter eine Erhöhung der Miete nahelegen, damit er die zwangsweise Räumung vermeide. Wie soll nun aber verfahren werden, wenn die Parteien gerade darüber streiten, ob der Mieter, dessen Herausgabe mit der Klage verlangt wird, vom Mieterschutz ausgenommen ist? Die V. bestimmt, daß das Gericht den bei ihm angebrachten Güteantrag an das M.G. zu verweisen hat; also ohne weitere Prüfung, ob der Herausgabeanspruch an sich be-

gründet ist. Für die Verweisung genügt das einfache Vorbringen des Kl., daß es sich um einen der Bestimmungen über den Mieterschutz nicht unterstehenden Raum handele. Erst vor dem M.G. wird dem beklagten Mieter Gelegenheit gegeben, seinen abweichenden Standpunkt geltend zu machen. Das M.G. ist aber zur Entsch. dieses Streites nicht zuständig. Kommt eine Einigung zwischen den Parteien nicht zustande, so sendet es mit dem Hinweis auf die Erfolglosigkeit des versuchten gütlichen Ausgleichs die Akten an das Gericht zurück. Es entspricht aber doch wohl nicht dem Sinn des Gesetzes, daß damit der Vorschrift über das obligatorische Schiedsverfahren genügt ist. Wird die Streitfrage vom Gericht zuungunsten des Mieters entschieden, der Mieter also zur Räumung verurteilt, so besteht für diesen nicht mehr die Möglichkeit, das M.G. anzurufen. In zweifelhaften Fällen — und gerade die Frage, ob Geschäftsräume in wirtschaftlichem Zusammenhang mit gleichzeitig vermieteten Wohnräumen stehen, wird häufig zu Zweifeln Anlaß geben — muß zunächst die Frage geklärt werden, ob überhaupt die Voraussetzungen für das Schiedsverfahren gegeben sind, und erst wenn diese Frage durch rechtskräftige richterliche Entsch. bejaht ist, kommt der durch die V. v. 28. März 1927 begründete Rechtsbehelf, daß erst das M.G. einen gütlichen Ausgleich versuchen müsse, für den Mieter in Frage. Deshalb bleibt für den Mieter, dem eine Kündigung zugegangen ist, die er im Hinblick auf den Mieterschutz für unwirksam erachtet, nur der Ausweg übrig, zunächst im Wege der Feststellungsklage eine gerichtliche Entsch. darüber herbeizuführen, ob der Geschäftsraum, auf welchen sich die Kündigung bezieht, überhaupt von den Vorschriften über den Mieterschutz ausgenommen ist. N. Dr. Orgler, Barmen.

Hinterlegung des Steigerlöhnes nach § 805 Abs. 4 ZPO. bei Vorliegen mehrerer Pfändungen.

Ist für einen Gläubiger Mobiliarpfändung bewirkt, und hat dann auf Betreiben des Vermieters Hinterlegung des Versteigerungslohnes nach § 805 Abs. 4 ZPO. zu erfolgen, so wird der Gerichtsvollzieher nach Durchführung der Versteigerung den Hinterlegungsbeschuß schlechweg der Hinterlegung zugrunde legen können. Ebenso wird er verfahren können, wenn für mehrere Gläubiger gepfändet ist, der Erlös aber — bestände das geltend gemachte Vermietervorzugspfändrecht nicht — zur Deckung aller Forderungen ausreichen würde, oder wenn der Erlös dazu zwar nicht ausreicht, aber ein nachstehender Gläubiger nach § 827 Abs. 2 ZPO. eine andere Verteilung als nach der Reihenfolge der Pfändungen beantragt. In all diesen Fällen wird es Sache des Vermieters sein, zwecks Geltendmachung seines Vorrechts gegen den oder gegen sämtliche Pfändungspfandgläubiger Klage auf Einwilligung in die Auszahlung des hinterlegten Betrages zu erheben.

AnderS liegt die Sache aber, wenn für mehrere Gläubiger gepfändet ist, der Versteigerungserlös nicht zur Befriedigung aller Gläubiger ausreicht, ohne daß einer von ihnen den gedachten Antrag aus § 827 Abs. 2 ZPO. stellt, und wenn ein Vermieter den Hinterlegungsbeschuß zuvor erwirkt. Man nehme etwa an, es sei für vier Gläubiger A., B., C. und D. wegen ihrer Ansprüche mit insgesamt 1000 M. gepfändet. Der Vermieter E. beansprucht Vorrecht wegen 800 M., und der Erlös betrage 500 M., so daß nur A. und B. ganz — etwa für insgesamt 400 M. — und C., dem eine Forderung von 300 M. zusteht, noch für 100 M. Befriedigung erhalte, mit dem Rest aber, wie D. für seine ganze Forderung, ausfalle. Der Hinterlegungsbeschuß, der in der Regel vor Abhaltung der Zwangsversteigerung ergangen ist, muß im Rubrum sämtliche vier Gläubiger aufführen, zumal ja das Ergebnis der Zwangsversteigerung noch nicht abzusehen ist. Hinterlegt nun der Gerichtsvollzieher, nachdem sich herausgestellt hat, daß D. leer ausgeht, lediglich unter Bezugnahme auf den Hinterlegungsbeschuß, so daß also die Hinterlegungsbeschuß alle vier Gläubiger als beteiligt bezeichnet, so wird die Hinterlegungsstelle an E. nur auszahlen, wenn er die Einwilligung außer von A., B. und C. auch noch von D. beibringt, sei es, daß diese freiwillig erteilt oder durch rechtskräftiges Ur. auf Einwilligung erlangt wird, D. wird aber — nicht mit Unrecht — dem E. sagen können, er — D. — sei an der Masse gar nicht beteiligt, habe also auch keine Veranlassung, eine Einwilligungserklärung abzugeben. M. E. ist so zu verfahren, daß der Gerichtsvollzieher, wenn ein Hinterlegungs-

¹⁾ Vgl. den ausführlichen Aufsatz des Verf.: JurR. 1927, 225.

beschluß nach § 805 ZPO. ergangen ist, nach durchgeführter Versteigerung eine Aufstellung darüber zu errichten hat, wem der Erlös zukäme, wenn das geltend gemachte Vorrecht nicht bestände: nur auf den Namen dieser Gläubiger hat die Hinterlegung zu erfolgen, und nur an sie kann der Vermieter das Verlangen stellen, in die Auszahlung der Hinterlegungssumme an ihn einzuwilligen. Denn der Fall liegt hier ganz anders, wie bei der Hinterlegung einer prozessualen Sicherheit, bei der der die Hinterlegung anordnende oder zulassende Beschluß genau die Parteien des Rechtsstreits, auf den sich die Sicherheit bezieht, und die Höhe des zu hinterlegenden Betrages bezeichnet: in diesen beiden Punkten verfaßt hier der Beschluß, der die Punkte auch noch gar nicht enthalten kann, da insoweit erst die — z. B. des Erlasses des Hinterlegungsbeschlusses noch gar nicht durchgeführte — Zwangsversteigerung die nötigen genauen tatsächlichen Unterlagen schafft. Angeordnet ist die Hinterlegung des Steigerlöses aus der Zwangsvollstreckung für die sämtlichen beteiligten Gläubiger, wer aber dann an diesem Erlöse und damit auch an der Hinterlegung beteiligt ist, das ergibt erst die Durchführung der Zwangsvollstreckung durch Versteigerung und die daraufhin vom Gerichtsvollzieher vorzunehmende Berechnung. Die preuß. Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher nimmt zu dieser Frage gar keine Stellung.

Dr. Dr. Kaufmann, Krefeld.

Zum Befreiungsauspruch des vom Hypothekengläubiger in Anspruch genommenen Grundstücksverkäufers gegen den Grundstücksvererber.

Die zahlreichen den Aufwertungsstellen vorliegenden Fälle, in welchen der Grundstückseigentümer vom Hypothekengläubiger nicht in Anspruch genommen werden kann, bereiten erhebliche Schwierigkeiten. Denn zumeist ist der geleistete Inflationskaufpreis dem Verkäufer entwertet worden, so daß eine Herabsetzung nach § 8 AufwG. oder gar nach § 15 AufwG. in Frage kommt. Das RG. hat in der grundlegenden Entsch. v. 10. Febr. 1926 (RG. 112, 329 ff. = JW. 1926, 1808), dem Grundstücksverkäufer das Recht zugestanden, von dem Erwerber des Grundstücks zu verlangen, daß er zu der vom Verkäufer zur Bewirkung der Hypothekensbefreiung aufzuwendenden erhöhten Summe einen Beitrag leistet.

Die Aufwertungsstellen sind z. T. geneigt, dieses Recht auf Beitragsleistung auch da anzunehmen, wo die schon befreite Hypothek nicht wiedereintragsfähig, also endgültig gelöscht ist. Diesen vom RG. (DZ. 1926, Sp. 1501) und vom OLG. Stettin (AufwRspr. II, 6) und Mäbler (Grundbuch- und Aufwertungsfragen, 3. Aufl. 187) nicht geteilten Standpunkt vertritt neuerdings Abraham in seiner Besprechung der Mäblerschen Neuauflage (JW. 1927, 953). Auch Neukirch (AufwG. 195/96) hält ihn „für nicht inkonsequent“ (vgl. aber seine erheblichen Bedenken: JW. 1927, 718/719; und hier komm. Beschluß des RG. v. 25. Nov. 1926 liegt aber ein Fall zugrunde, in welchem die Hypothek wiedereintragsfähig ist). Die Ansicht Abrahams teilt das OLG. Karlsruhe (Urt. v. 30. März 1927, Z I BR 297/26; AufwRspr. II 352 und Urt. v. 30. März 1927, Z I BR 265/26. — 35/27, abgedruckt AufwRspr. II, 381). Diesem Standpunkt kann nicht beigetreten werden.

Abraham und das OLG. Karlsruhe berufen sich auf das sog. Äquivalenzprinzip, also auf das von den Vertragsparteien unterstellte Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung, das durch spätere Umstände in einer „Treu und Glauben und jedem Gebote von Gerechtigkeit höhnsprechender, einfach nicht zu ertragender“ Weise (RG. 100, 132 = JW. 1920, 161) erschüttert wurde. Es ist Abraham zuzugeben, daß es häufig der Billigkeit entspreche, wenn die in Frage stehenden Fälle ebenso behandelt würden, wie diejenigen, in welchen die Hypothek noch nicht befreit und die Befreiung vom Verkäufer vertraglich übernommen worden ist. Das läßt sich aber weder mit der Äquivalenztheorie noch auf andere Weise begründen.

Das RG. hat nirgends nach vollständiger Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Sachschuldner der anderen Partei eine erhöhte Gegenleistung auferlegt. Soweit das RG. dem Warenschuldner die Leistung zu dem Vertragspreise wegen der Geldentwertung nicht mehr zumutete, lagen Verträge vor, die noch nicht vollständig erfüllt waren (vgl. z. B. RG. 100, 129 = JW. 1920, 961). In den vorliegenden Fällen hat der Verkäufer seine Verpflichtungen voll erfüllt: er hat das Grundstück an den Erwerber aufgelassen und dieser hat — infolge seines guten Glaubens — das lastenfreie Eigentum an ihm erworben. Zur Auswirkung der Äquivalenztheorie i. S. des RG., also zur Anwendung des § 242 BGB., ist also kein Raum mehr.

Über selbst wenn man auch bei voll erfüllten Geschäften einer Störung von Leistung und Gegenleistung die vom OLG. Karlsruhe und Abraham gewährte Bedeutung an sich beilegen wollte, käme man zur Verneinung eines Befreiungsauspruchs, und zwar aus folgenden schon in der Entsch. des RG. wenigstens angedeuteten Gründen. Auch das OLG. Karlsruhe geht mit der überwiegenden Meinung (vgl. Neukirch: JW. 1927, 719; a. A. Friedenthal: JurR. 1926, 484) davon aus, daß zunächst im ordentlichen Verfahren darüber

Entsch. zu treffen ist, in welcher Höhe der Verkäufer vom Erwerber einen Beitrag zur Abtragung seiner persönlichen Schuld verlangen kann, und daß diese Entsch. der Aufwertungsstelle mit als Grundlage bei Prüfung der Frage zu dienen hat, ob dem Verkäufer unter Umständen eine Herabsetzung seiner persönlichen Schuld zu gewähren ist. Wird aber, was hier vertreten wird, ein solcher Befreiungsauspruch bei voll erfüllten Geschäften verneint, so wird der persönliche Schuldner in Regelfälle nicht oder, aus anderen tatsächlichen Erwägungen heraus, nur in geringerem Umfange aufwerten müssen. In solchen Fällen liegt aber dann überhaupt keine bzw. keine wesentliche Störung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung in den vertraglichen Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer vor; die Äquivalenztheorie kommt überhaupt nicht zum Zuge.

Die Äquivalenztheorie auf Geschäfte, die beiderseits voll erfüllt sind, anzuwenden, würde ja zu einer wirtschaftlich wohl untragbaren Wiederaufrichtung fast sämtlicher Inflationsgeschäfte führen. Das RG. hat denn auch ein Anfechtungsrecht des Verkäufers, der über die Kaufkraft des Geldes im Irrtum war, abgelehnt, selbst wenn der Kaufpreis in schreiendem Mißverhältnis zum Grundstückswert stand; es hat auch die Frage verneint, daß aus anderen Rechtsgründen ein Geschäft wegen dieses Mißverhältnisses rückgängig gemacht werden könne; es hat also in diesen Fällen eine Äquivalenztheorie im weiteren Sinne abgelehnt.

In der Zeitschrift für die freiwillige Gerichtsbarkeit und die Gemeindeverwaltung in Württemberg (68. Jahrg. Nr. 4 S. 45) hat Geier ausgeführt, daß in unseren Fällen der Erwerber nach Auftragsgrundsätzen dem Verkäufer zu ersetzen habe, was dieser zur Befreiung der Hypothek aufwenden müsse. Diese Konstruktion könnte nur in den Fällen überhaupt in Betracht kommen, in welchen der Verkäufer sich vertraglich zur Befreiung der Hypothek ausdrücklich verpflichtet hat. Ein solcher Auftrag könnte sich auch nur auf die Befreiung der Hypothek beziehen; an dem Schicksal der persönlichen Forderung hatte der Grundstücksvererber gar kein Interesse. Die Hypothekensbefreiung ist aber restlos erreicht worden, der Auftrag wäre also zu Ende geführt.

Auch auf Grund ungerechtfertigter Bereicherung läßt sich weder für den Verkäufer noch auch unmittelbar für den Hypothekengläubiger ein Anspruch herleiten. Der vereinbarte Kaufpreis entsprach nach der Ansicht der Parteien dem Verkehrswert des von der Hypothek befreiten Grundstücks zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags. Der Erwerber hat also das lastenfreie Eigentum am Grundstück nicht ohne Rechtsgrund erlangt; er ist also auf Kosten des Verkäufers nicht ungerechtfertigt bereichert. Auch nicht auf Kosten des Hypothekengläubigers. Er hat zwar das lastenfreie Eigentum durch die Verfügung eines Nichtberechtigten erlangt. Der Anwendung des § 816 Abs. 1 Satz 2 BGB. steht jedoch der Umstand entgegen, daß die Verfügung nicht unentgeltlich war; dabei spielt es keine Rolle, daß nach heutiger Beurteilung Leistung und Gegenleistung oft in schreiendem Mißverhältnis stehen.

Nach dem Ausgeführten ist es ohne rechtliche Bedeutung, ob der Verkäufer dem Erwerber gegenüber die Verpflichtung zur Hypothekensbefreiung übernahm oder ob die Hypothek schon vor den vertraglichen Beziehungen zwischen Verkäufer und Erwerber gelöscht war; der Grundstücksverkäufer, der als persönlicher Schuldner wegen einer nicht wiedereintragsfähigen, also endgültig gelöschten Hypothek in Anspruch genommen wird, hat gegen den Grundstücksvererber keinen Anspruch auf Beitragsleistung. Das darf bei der Bemessung der Aufwertung des Grundstücksverkäufers dem Gläubiger gegenüber nicht außer acht gelassen werden; ja, es ist zumeist bestimmend für die Frage, ob überhaupt eine Aufwertung stattfindet (§ 15 AufwG.) bzw. ob eine größtmögliche Abwertung (§ 8 AufwG.) Platz greift (die letztere Bestimmung kommt in unseren Fällen nur in Betracht, wenn kein rechtzeitig eingetragener — § 16 AufwG. — vorliegt).

Amtsrichter Dr. Kaufmann, Stuttgart.

Der auf Entschädigung für die Beschlagnahme von Wohnräumen nach dem WohnMangG. in Anspruch genommenen Gemeinde steht ein Rückgriff gegen den Staat nicht zu.

Der Streit über die Frage der Entschädigungspflicht der Wl. für rechtmäßige Inanspruchnahme von Räumen zur Behebung der Wohnungsmangels hat durch das Urt. des RG. v. 3. Juli 1925: JW. 1925, 2227 ein Ende gefunden. Das RG. bejaht die Frage der Entschädigungspflicht mit der Begründung, daß in den Fällen der Inanspruchnahme von Wohnräumen auf Grund des WohnMangG. regelmäßig eine Enteignung zu erblicken ist, die gemäß Art. 153 RVerf. einen Entschädigungsanspruch auf Seiten des Betroffenen begründet. Und zwar sei Art. 153 Abs. 2 RVerf. nicht auf das Eigentum und die Rechtsverhältnisse an Grundstücken beschränkt, sondern umfasse vielmehr auch alle subjektiven Privatrechte einschließlich der Forderungsrechte. Die Entschädigungspflicht ist auf Grund aller Eingriffe des Wl. gemäß §§ 4, 5, 6 WohnMangG. gegeben. Im Falle des § 6 haftet nach dem Wortlaut des Ges. die Stelle, von der der Eingriff ausgeht. Die anderen Vorschriften berühren die Frage,

wer die Entschädigung vorzunehmen hat, überhaupt nicht. Auch das RW. hat diese Frage offengelassen. Aus dem Ausdruck „haftet“ in § 6 WohnMangG. können infolgedessen keine schlüssigen Folgerungen gezogen werden als die Feststellung der Haftung noch nichts darüber besagt, wer der Schuldner ist. Nachdem einmal vom RW. festgestellt ist, daß außer dem Fall des § 6 auch für Eingriffe aus §§ 4, 5 WohnMangG. Entschädigung zu gewähren ist, erstreckt sich die Haftpflicht der Gemeinde unbestrittenerweise auch auf die letztgenannten Fälle.

Man wird nunmehr nur zu fragen haben, ob sich die Gemeinde wegen der ihr entstandenen Kosten an den Fiskus als den eigentlichen Schuldner halten kann. Zur Bejahung dieser Frage wird vor allem das Argument ins Feld geworfen, daß die Wohnungsbehörde nicht so sehr Gemeindefürsorge wahrzunehmen habe, als allgemeine Wohlfahrtspflege zu treiben berufen sei, die von Rechts wegen dem Staate obliege. Es handele sich genau um eine allgemeine Ermächtigung der staatlichen Zentralbehörde, die evtl. durch eine Anweisung ersetzt werden könne.

Um zu einem richtigen Ergebnis zu kommen, muß man von der Rechtsgrundlage der Entschädigungspflicht, nämlich der Enteignung ausgehen.

Die Enteignung offenbart ihr Wesen in dem Umstande, daß sie auf der einen Seite ein Recht nimmt und dieses Recht in der Person eines anderen neu erheben läßt. Im Gegensatz dazu steht die sogen. öffentlich-rechtliche Eigentums- oder Verfügungsbeschränkung gemäß §§ 74, 75 Einl. NR., deren Wesensmerkmal in der bloßen Entziehung eines Rechtes ohne Übertragung desselben auf einen Dritten liegt (Wolff, Eigentum und Verf.: Festgabe f. Kahl 1923 S. 24; JW. 1925, 1093). Weiden Rechtsinrichtungen ist der Zweck: das Wohl der Allgemeinheit gemeinsam. Ebenso wie die Enteignung darf die öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkung gemäß § 75 Einl. NR. nur gegen Entschädigung erfolgen. Hier besteht der durch die Rechtswissenschaft und Praxis (Braunfels 1925 I S. 327; RW. 6, 298; 105, 330) erhärtete Grundsatz, daß der Schadenersatzpflichtig ist, zu dessen Gunsten zunächst die Aufopferung erfolgt, jedenfalls nicht unbedingt der Staat. Was für die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gilt, muß für die Enteignung in erhöhtem Maße anwendbar sein (Wolff a. a. O. S. 27 ff.). Durch die Inanspruchnahme von Räumen durch das WA. werden zunächst Nutzungsrechte für die Gemeinde begründet, in deren Bereich die Beschlagnahmeverfügung (als Enteignungsakt) erfolgt ist. Diese Nutzungsrechte werden von der Gemeindebehörde nach ihrem Ermessen Wohnungsuchenden übertragen. In erster Linie wird durch den Enteignungsakt also die Gemeinde begünstigt. Es wäre denkbar, daß die Gemeinde, um ihrer Pflicht, Wohlfahrtspflege auf dem Gebiet des Wohnungsrechtes zu treiben, zu genügen, den erforderlichen Wohnraum durch den Bau von Häusern schüfe. In diesem Falle würde man kein Bedenken tragen, die dadurch entstehenden Kosten als Schulden der Gemeinde anzusehen. Mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Not der Kommunen sind die Gemeindebehörden dann durch das WohnMangG. zu bestimmten Eingriffsmaßnahmen ermächtigt worden. Während man die allgemeine Wohlfahrtspflege als eigenen Wirkungskreis der Gemeinde bezeichnen muß, hat die generelle Ermächtigung der Gemeindebehörden durch das WohnMangG. für die Gemeinden einen besonderen übertragenen Wirkungskreis geschaffen. Es handelt sich hierbei um dieselbe Rechtslage wie sie durch das Polizeirecht festgelegt worden ist.

Im Gegensatz zur Wohlfahrtspflege ist nämlich die Aufgabe Gefahrenabwehrung in Preußen gemäß § 10, II, 17 NR. der Polizei übertragen. Nun kann die Polizeiverwaltung einer Gemeinde in Preußen aus staatlichen oder kommunalen Beamten zusammen-

gesetzt sein. Unabhängig davon bestimmt jedoch § 3 des Gef. v. 11. März 1850 über die Polizeiverwaltung, daß alle mittelbaren Kosten der örtlichen Polizeiverwaltung, d. h. also die Kosten, die durch die rechtmäßige Ausübung polizeilicher Maßnahmen entstehen, von den Gemeinden zu tragen sind. Dieser gesetzlich festgelegte Grundsatz hat sowohl in der Rechtswissenschaft wie in der Praxis der Gerichte seinen Niederschlag gefunden (Friedrichs, PolizeiG. 1911, 55; Braunfels 1926 I, 291; RW. 6, 296; 69, 50). So fällt z. B. die Beseitigung von Obdachlosigkeit unter die Aufgaben der örtlichen Polizeiverwaltung und das Pr. WB. hat in einer grundlegenden Entsch. v. 25. Nov. 1910 (RW. 58, 72; 75, 339) ausgesprochen, daß dadurch entstehende Polizeikosten auch in Gemeinden mit staatlicher Polizeiverwaltung regelmäßig der Gemeinde zur Last fallen.

Es liegt auf der Hand, daß man die Gemeinden als Träger der Polizeigewalt und Wohlfahrtspflege hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten nicht verschieden behandeln darf. Selbst im Falle der Anweisung durch eine dem WA. übergeordnete staatliche Behörde bleibt die Gemeindebehörde Trägerin der sich aus der angewiesenen Verfügung ergebenden Rechte und Pflichten. Denn die Anweisung hat nur innerbehördliche Funktion und ist für das äußere Rechtsverhältnis zwischen dem ausführenden Organe und dem Betroffenen ohne jede Bedeutung. Ihr fehlt eben „die zweiseitig verbindende Kraft der Rechtsnorm“. Das gleiche gilt für den Fall, daß die Anweisung in Gestalt einer allgemeinen Regel vorgeht, da es sich hier um nichts anderes, wie um einen verallgemeinernden Dienstbefehl handelt (Otto Mayer 1924 S. 102 f.; Fleiner 1911 S. 58). Hierbei soll jedoch betont werden, daß in Ausnahmefällen auch der Staat der Träger der durch die Beschlagnahme entstehenden Kosten sein kann, so z. B. wenn es sich um Unterbringung von Flüchtlingen aus den besetzten Gebieten handelt. Die Unterbringung solcher Flüchtlinge ist unzweifelhaft Aufgabe des Staates. Wenn die Gemeinde die Unterbringung trotzdem ausführt, so tut sie dies im alleinigen Interesse des Staates, der infolgedessen die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen hat. Der diesseits vertretenen Auffassung, daß Träger der Entschädigungspflicht für die Entziehung von Wohnräumen allein die Gemeinden sind, steht auch die Vorschrift des § 7 Pr. AuszG. z. Fin. AuszG. v. 30. Okt. 1923/1. April 1927 i. d. F. der Bek. v. 14. Mai 1927 (GS. 63) nicht entgegen, derzufolge der Staat den Gemeinden oder Gemeindebehörden neue Aufgaben nur zuweisen darf, wenn er gleichzeitig für die Bereitstellung der erforderlichen Mittel Sorge trägt. Da nach dem Wortlaute des Gef. für die Feststellung, was unter neuen Aufgaben in diesem Sinne zu verstehen ist, gemäß Abs. 2 des § 7 nach dem Stande v. 1. April 1923 zu entscheiden ist, kam die Bekämpfung der Wohnungsnot durch die Gemeinde nicht als derartige „neue Aufgabe“ in Betracht kommen. Denn bekanntlich datiert die erste WohnMangG. bereits v. 23. Sept. 1918, und der Preuß. Min. f. Volkswohl. hat in einem Erl. v. 11. Jan. 1924 (GS. 27) erklärt, daß sämtliche auf Grund der WohnMangG. erlassenen Anordnungen, soweit sie nicht deren Vorschriften entgegenstehen, bis auf weiteres in Kraft bleiben.

Dr. Jaschlowitz, Charlottenburg.

Gerihtigung.

Bei dem JW. 1927, 1820 unter Ziff. III mitgeteilten Aussage des Herrn RA. Dr. v. der Trend ist irrigerweise die Überschrift weggelassen worden. Als Überschrift ist an Stelle der Ziff. III nachzutragen: „Kein Schutz des öffentlichen Glaubens gegen den Aufwertungsanspruch des Zedenten.“ (RW. JW. 1927, 1626.)

Rechtssprechung.

Nachdruck der Entscheidungen nur mit genauer Angabe der Quelle gestattet; Nachdruck der Anmerkungen verboten! D. S.

A. Gerichte.

Reichsgericht.

a) Zivilsachen.

Berichtet von den Rechtsanwälten beim Reichsgericht
Justizrat Dr. Kaiser, Justizrat Kurlbaum und
Justizrat Dr. Schrömbgen s.

[* Wird in der amtlichen Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts abgedruckt. — † Anmerkung.]

I. Materielles Recht.

1. §§ 1, 19 RMG.; § 1093 BGB. Einräumung eines lebenslänglichen Wohnrechts an den bis-

herigen Mieter verstößt nicht gegen die Mieter-
schutzgesetzgebung.]

Im Wege der Willensforschung der Parteien bei Abschluß der Verträge stellt das BG. fest, daß im vollen beiderseitigen Einverständnis der Vertragsschließenden das bis dahin bestandene Mietverhältnis zwischen den Kl. und den Bekl. völlig beseitigt und durch ein Vertragsverhältnis ganz anderer Art, nämlich durch Einräumung eines unentgeltl. Wohnrechts auf Lebensdauer der Bekl. nach § 1093 BGB. ersetzt werden sollte, weil die Parteien diese Rechtsform als für die Wahrnehmung ihrer wirtschaftl. Belange vorteilhafter und der Regelung ihrer rechtl. Beziehungen dienlicher erachtet haben. Daß der Bkl. hierbei übersehen

hätte, der Mietzins i. S. des § 535 BGB. könne auch in einer einmaligen, im voraus zu entrichtenden Leistung des Mieters bestehen, ist der angefochtenen Entsch. nicht zu entnehmen. Das BG. verneint unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Falles und unabhängig von dieser Möglichkeit der Mietzinsentrichtung den Willen der Vertragsparteien, ein Miet- oder ein diesem ähnliches Vertragsverhältnis einzugehen. War es aber nach den getroffenen Feststellungen der wirkl. und ernsthaften Vertragswille der Parteien, nicht ein bloßes Mietverhältnis zu vereinbaren, sondern ein dingl. Wohnungsrecht als beschränkte persönl. Dienstbarkeit i. S. der §§ 1090 ff. BGB. zu begründen (vgl. RG. 54, 233 ff.), so kann ein Abschluß der Verträge unter Umgehung oder zum Zwecke der Umgehung des RMG. i. S. des § 19 das. nicht in Frage kommen. Wie das BG. zutreffend ausführt, erstreckt sich das RMG. nur auf wirkl. Mietverhältnisse und Mietverträge. Der § 1093 BGB. ist durch das RMG. und die sonstige Mieterschutzgesetzgebung nicht beseitigt, und nach der herrschenden Vertragsfreiheit muß es den Vertragsschließenden unbenommen bleiben, in dieser zugelassenen Rechtsform in rechtl. Beziehungen zueinander zu treten, wenn dies ihrem wirkl. und ernsthaften Willen entspricht, wie der BR. dies ausdrücklich feststellt.

(U. v. 24. Mai 1927; 367/26 III. — Nürnberg.) [Sch.]

2. §§ 1, 22 RMG. Nr. III PrAusfBest. zum RMG. v. 4. Aug. 1923. Das ordentliche Gericht ist an die Entsch. des Mieteinigungsamtes, ob das RMG. anzuwenden sei, nicht gebunden; die darauf bezügl. Bestimmung der PrAusfBest. ist ungültig.]

Es handelt sich um die Frage, ob das RMG. auf das Mietobjekt Anwendung zu finden hat oder nicht, also um eine Rechtsfrage, deren Entsch. zur Zuständigkeit der ordentl. Gerichte gehört und bei der das Gericht durch einen gegenteiligen Ausspruch des M. E. nicht gebunden werden kann. Diese, von dem BG. in dem Rechtsentscheid v. 13. März 1924, 17 Y 14/24 — (Ring, Entsch. des RG. in Mietfachen ufm. 2, 54; JW. 1924, 841) niedergelegte Ansicht steht im Einklang mit der ständigen Rspr. des erf. Sen. (RG. 101, 115¹⁾; 103, 274²⁾; 104, 154; 111, 8³⁾; RGEntsch. III 817/22 v. 16. Nov. 1923 — sowie WZ. 1923 Sp. 563 Nr. 9). Sofern die Vorschrift in Nr. III Abs. 2 PrAusfBest. zum RMG.: „Ob die Voraussetzungen vorliegen, entscheidet auf Anrufen eines Vertragsteils das M. E.“ das ordentl. Gericht an die Entsch. des M. E. binden wollte, findet sie keine Stütze im Gesetz und wird namentlich durch § 22 RMG. nicht gedeckt. Die in Satz 1 und 3 daselbst den obersten Landesbehörden erteilten Ermächtigungen schließen ohne ausdrückl. gesetzl. Bestimmung nicht die Befugnis ein, die den ordentl. Gerichten zustehende Entsch. von Rechtsfragen auf andere Behörden zu übertragen. Solche Ermächtigungen und Dele-

1) JW. 1921, 235. 2) JW. 1922, 580. 3) JW. 1925, 2448.

Zu 3. Das RG. stellt fest, daß für den vorliegenden Fall § 32 Abs. 1 MSchG. maßgebend ist, und daß keine Vermutung besteht, wonach fiskalische oder Räume der Reichsbahngesellschaft öffentl. Zwecken zu dienen bestimmt sind. Gegen eine solche Vermutung sprechen nicht nur Wortlaut und Inhalt des § 32 Abs. 1 MSchG., sondern auch die bei Meyerowiz, Miet- und Wohnungsnotrecht S. 129 herangezogenen gesetzgeberischen Vorarbeiten. Gerade von dem Reich und den Ländern dürfte erwartet werden, daß sie sich beim Raummangel selbst für ihre eigenen Zwecke um die Herstellung neuen Raumes bemühen würden, und die Anwendbarkeit der §§ 32 MSchG. und 16 RMG. wird schon überall dann zweifelhaft sein, wenn Räume des Fiskus oder der Städte sich jahrelang oder gar jahrzehntelang in privater Hand befunden haben. Die Städte haben ja in ausgedehntem Umfang Grundstücke erworben. Die Befreiung der öffentl. Gebäude erstreckt sich nur auf die öffentl. benutzten. Im Eigentum der Städte stehende Miethäuser fallen deshalb nicht unter die Ausnahme, sondern unter das Gesetz. Auch die Reichsbahngesellschaft hat zahlreiche Gebäude, die den gleichen Charakter besitzen wie die Miethäuser der Städte. Ebenso werden Gebäude der Heeresverwaltung vielfach nicht oder nicht mehr öffentl. Zwecken zu dienen bestimmt sein, insbes. wenn sie jahrelang oder gar jahrzehntelang an Private vermietet sind. Es

gationsbefugnisse wie die in § 22 RMG. aufgeführten sind als Ausnahmen von der gesetzlichen Regel eng auszulegen.

(U. v. 24. Mai 1927; 327/26 III. — Berlin.) [Sch.]

3. §§ 1, 32 MSchG.; § 16 RMG.; § 16 RBahnG. v. 30. Aug. 1924. Rechtliche Stellung der Reichsbahn. Von der Reichsbahn verwaltete Lagerschuppen, die von jeher an Private für deren geschäftliche Zwecke vermietet worden sind, stehen unter Mieterschutz. Keine Vermutung, daß von einer Behörde errichtete Gebäude grundsätzlich öffentlichen Zwecken dienen.]

Das BG. rechnet die Reichsbahngesellschaft unter irrümlicher Anziehung des § 17 RBahnG. v. 30. Aug. 1924 zu den Körperschaften des öffentl. Rechts i. S. des § 32 Abs. 4 MSchG., da es von einem dringenden Bedürfnis für eigene Zwecke spricht. Damit hat es die Bestimmung des § 16 Abs. 4 RBahnG. übersehen, nach der die Gesellschaft die Sonderstellung in Anspruch nehmen kann, die für die Verwaltungen des Reiches . . . auf dem Gebiete des . . . Wohnungsrechts jeweils besteht und wonach das Verordnungsrecht durch den für die Aufsicht über die Eisenbahnen zuständigen Reichsminister, die Zuständigkeiten der obersten Reichsbehörde vom Generaldirektor wahrzunehmen sind. Wenn nach § 6 RBahnG. auch die Gebäude Eigentum des Reiches geblieben sind, so ist die Verwaltung doch auf die Reichsbahngesellschaft übergegangen und ihre Befugnisse sind dieselben, wie sie das Reich auszuüben berechtigt ist. Sie fällt also nicht unter § 32 Abs. 4, sondern unter Abs. 1. Das bedeutet einen Unterschied. Während Reich und Länder schon dann von den Vorschriften der §§ 1 bis 31 MSchG. v. 1. Juni 1923 befreit waren, wenn das Gebäude öffentlichen Zwecken zu dienen bestimmt war, mußte bei den Körperschaften des öffentlichen Rechts i. S. des Abs. 4 noch dazu kommen, daß sie die Räume für eigene Zwecke dringend benötigten. Das BG. verneint weiter die Voraussetzung des § 32 Abs. 1 MSchG., daß die Gebäude öffentl. Zwecken zu dienen bestimmt seien. Wenn die Rev. der Reichsbahngesellschaft für diese Annahme bei allen von der Bahn errichteten Gebäuden eine Vermutung angenommen wissen will, die der Mieter erst auszuräumen habe, so hat sie sich offenbar den Sinn der Bestimmung nicht klar gemacht. Mieterschutz billigt das Gesetz allen Mietverhältnissen zu, es geht in § 32 sogar noch weiter, indem es die Gebrauchszuüberlassung auch auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses ersaft. Dann macht es eine Ausnahme, die zwei Erfordernisse voraussetzt. Einmal muß das Gebäude im Eigentum oder in der Verwaltung des Reiches stehen und weiter entweder öffentlichen Zwecken . . . zu dienen bestimmt sein. Wäre die Aufsicht der Rev. richtig, so würde die zweite Voraussetzung nicht erforderlich sein. Daß sie erfordert wird, zeigt, daß von einer Vermutung i. S. der Rev. keine Rede sein kann. Das BG. prüft dann weiter, ob die der Befl. vermieteten Schuppen öffentlichen Zwecken zu dienen bestimmt gewesen sind. Es ver-

wird in allen diesen Fällen nicht nur keine Vermutung dafür sprechen, daß die Gebäude öffentl. Zwecken zu dienen bestimmt sind, sondern es wird eine entgegengesetzte Vermutung aufgestellt werden können (vgl. Meyerowiz, „Grundlegende Fragen der Beweislast“; JW. 1913, 245 I. Sp.).

Das Gesetz selbst stellt weder eine Vermutung noch eine entgegengesetzte Vermutung auf, der Fiskus und im vorliegenden Falle die Reichsbahngesellschaft hatten daher darzutun, daß das Gebäude nicht nur im Eigentum des Reichs und der Länder oder in der Verwaltung der Länder bzw. der Reichsbahngesellschaft steht, sondern auch öffentl. Zwecken dienen soll. Ermessensfrage bleibt es natürlich, ob das Gericht aus den Umständen eine Umkehrung der Beweislast folgern will (vgl. Meyerowiz; JW. 1913, 245). Bei Gerichts-, Postgebäuden, die während des Krieges oder auch über den Krieg hinaus z. T. an Private vermietet waren, wird häufig den Umständen zu entnehmen sein, daß sie ihrem ursprünglichen Zwecke verbleiben sollten (vgl. Meyerowiz, Mietrecht S. 131). Zur Zeit wird die Frage in Preußen im Hinblick auf die W. v. 11. Nov. 1926 für Fälle der hier vorliegenden Art keine praktische Bedeutung mehr haben. Die vom RG. vorstehend erörterten Grundsätze sind darum aber nicht weniger wichtig, weil es sich ja nicht immer gerade um Lagerschuppen oder um Geschäftsräume, sondern vielfach auch um Wohnräume handeln wird.

RA. Arthur Meyerowiz, Königsberg.

neint die Frage, indem es feststellt, daß sie seit 1893 bzw. 1896 niemals öffentl. Zwecken gedient haben, daß mindestens der eine, wahrscheinlich auch der zweite gerade für den Gebrauch durch die Bfkl. errichtet worden seien. Es folgert auch aus der Dauer der ersten Verträge, deren einer sicher, der andere wahrscheinlich auf zehn Jahre abgeschlossen worden sei, daß sie zu öffentl. Zwecken nicht bestimmt gewesen seien. Wenn man unter öffentl. Zwecken die der Stelle, in deren Eigentum oder Verwaltung die Gebäude sind, versteht, so ist in dieser in der Hauptsache auf tatsächlichem Gebiete liegenden Entsch. ein Rechtsirrtum nicht zu erblicken.

(U. v. 26. April 1927; 261/26 III. — Königsberg.)

[Sch.]

4. §§ 5, 2 M SchG. Beendigung des Mietverhältnisses auf Grund des die Aufhebung des Mietverhältnisses aussprechenden Urteils des Mietschöffengerichtes schon vor Rechtskraft des Urteils.]

Der Kl. hatte an die Bfkl. zu 1 Geschäftsräume bis zum 30. Sept. 1924 vermietet. Diese hatte die Räume vertragswidrig dem Bfkl. zu 2 überlassen. Durch Ur. v. 23. Juni 1924 hat das Mietschöffengericht das Mietverhältnis aufgehoben und ausgesprochen, daß der Mieter sofort zu räumen habe. Durch Ur. v. 30. Dez. 1924 hat das LG. die Berufung des Mieters zurückgewiesen. Nun trat der Bfkl. zu 2 als Inhaber der Räume auf; erst nachdem Kl. auch gegen diesen einen Vollstreckungstitel erwirkt hatte, konnten die Mieträume am 3. Febr. 1925 zwangsweise geräumt werden. Der Kl. verlangt von beiden Bfkl. Ersatz des Schadens, der ihm aus der Vorenthaltung der Räume erwachsen ist. Die Bfkl. hätten ihm die Räume schon von Ende Juni 1924 ab herausgeben müssen. Der Bfkl. hält den Klageanspruch für die Zeit bis 30. Dez. 1924 für unbegründet. Denn, so führt er aus, das Ur. des Mietschöffengerichtes v. 23. Juni 1924, das die Beendigung des Mietverhältnisses ausgesprochen und die Bfkl. zu 1 zu sofortiger Räumung verurteilt habe, sei erst mit dem 30. Dez. 1924 rechtskräftig geworden; als Rechtsgestaltungsurteil habe es den Eintritt der in ihm ausgesprochenen Wirkung nicht vor seiner Rechtskraft herbeiführen können; eine Rückbeziehung seiner Wirkung auf den Zeitpunkt des erstinstanzlichen Ur. sei dem Ges. unbekannt. Mithin sei erst mit dem 30. Dez. 1924 das Mietverhältnis beendet worden und erst damals der Räumungsanspruch des Kl. entstanden. Diese Ausführungen sind im Ausgangspunkt richtig, aber sie erschöpfen die Frage nicht. Allerdings ist das die Aufhebung eines Mietverhältnisses aussprechende Ur. des Mietschöffengerichtes rechtsgestaltender Art und schafft erst mit seiner Rechtskraft die Rechtsänderung, d. h. die Aufhebung des Mietverhältnisses. Eine gewisse Rückbeziehung ist aber damit keineswegs unvereinbar, — wie denn schon die Rechtslehre (vgl. Stein-Jonas Vorbem. II 3 vor § 253 BPD.) innerhalb der Rechtsgestaltungsklagen unterscheidet zwischen solchen, bei denen das Ur. erst für die Zukunft wirkt, und solchen, welche den Erfolg mit rückwirkender Kraft herstellen, — und sie ist durch § 5 M SchG. geboten. Nach dieser Vorschrift ist die Beendigung des Mietverhältnisses auf einen ganz bestimmten Zeitpunkt auszusprechen, und dieser Zeitpunkt ist in der Urteilsformel festzustellen, § 5 Abs. 2 M SchG. Der Zeitpunkt selbst ist im allgemeinen derjenige, für den eine zur Zeit der Klageerhebung ausgesprochene Kündigung zulässig wäre oder in dem die vereinbarte Mietzeit ablaufen würde; in dem (hier gegebenen) Fall des § 2 M SchG. kann das Gericht aber auch die Beendigung des Mietverhältnisses mit sofortiger Wirkung aussprechen. Auf Grund dieser gesetzlichen Ermächtigung hat vorliegendenfalls das Ur. v. 23. Juni 1924 die Beendigung mit sofortiger Wirkung ausgesprochen. — Hätte das Mietschöffengericht die Beendigung auf einen bestimmten Kalendertag, etwa auf den 30. Sept. 1924, an dem das Mietverhältnis der Parteien in der Tat an sich abgelaufen wäre, ausgesprochen, so stünde, nachdem das Ur. mit dem 30. Dez. 1924 die Rechtskraft erlangt hat, die Beendigung des Mietverhältnisses unzweifelhaft zwar erst am 30. Dez., aber mit Wirkung für den genannten früheren Kalendertag, z. B. für den 30. Sept. fest. Für den gleichen Zeitpunkt stünde auch die Räumungspflicht

des Mieters fest. In einem Falle solcher Art mag der Mieter verfahrensrechtlich befugt sein, nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft die Mietsache zurückzugeben; vom Standpunkt des materiellen Rechts handelte er aber auf eigene Gefahr, wenn er gegen das die Beendigung aussprechende Ur. mit einem Rechtsmittel anging. Nicht anders kann es sich auch hier verhalten, nachdem das erste Ur. die Räumungspflicht der Bfkl. zu 1 mit sofortiger Wirkung, also mit Wirkung v. 23. Juni 1924 an, ausgesprochen hat. Ist dieses Ergebnis schon aus dem § 5 M SchG. mit Sicherheit abzuleiten, so würde die gegenteilige Annahme zudem mit den Anforderungen einer geordneten Rechtspflege nicht zu vereinigen sein; sie würde geradezu einen Anreiz dazu geben, daß der Mieter ein Rechtsmittel lediglich zu dem mißbräuchlichen Zweck der Verschleppung einlegt.

(U. v. 1. April 1927; 399/26 III. — Düsseldorf.) [Sch.]

5. § 242 BGB. Abwertung der vom Pacht einigungsamte festgesetzten Pacht, insbesondere nach Aufhebung des P SchG. in einem Lande.†)

LG. und OLG. haben eine Abwertung der Pacht abgelehnt, weil Sprüche des P SchG. wegen offener Unbilligkeit von den Gerichten nicht abgeändert werden dürften (RG. 104, 218¹⁾; 107, 151²⁾ und 100, 129³⁾). Sie seien wie Parteivereinbarungen zu behandeln und die *clausula rebus sic stantibus* könne nur zur Anwendung kommen, wenn der Eintritt einer nicht vorausgesehenen Umwälzung der wirtschaftlichen Verhältnisse zu einem jedem Gerechtigkeitssinne hohnsprechenden Zustande geführt habe. Dieser Fall sei hier nicht gegeben. Wenn die Pächter die Leistungen nur schwer aufzubringen vermöchten oder für sich keinen Überschuß erzielten, so ständen damit Leistung und Gegenleistung nicht in dem zu erfordernden trassen Mißverhältnisse. Eine Herabsetzung des Pachtpreises, wie sie in andern deutschen Staaten durch die P SchG. möglich sei, sei in Mecklenburg durch die Aufhebung des Pachtzuges ausgeschlossen worden. Mit der Aufhebung sei auch das allgemeine bürgerliche Recht nicht dahin erweitert, daß die materiellen Bestimmungen des Pachtzuges in es aufgenommen seien. Das habe der mecklenburgische Gesetzgeber nicht ausgesprochen, aber auch nicht aussprechen können, da er dazu nur im Wege einer P SchD. ermächtigt gewesen sei. Dem fügt das BG. zu: eine Abwertung sei ab-

Zu 5. Die Entsch. des RG. stützt sich auf drei Gründe:

1. Ein Sinken der Roggenpreise könne sehr wohl eine berartige Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse mit sich bringen, daß sich das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung zueinander unbillig verschiebe. Dieses ist theoretisch richtig. Für den vorliegenden Fall aber praktisch ohne Bedeutung. Die dem Pachtzins zugrunde liegende Entsch. des Landespacht einigungsamts in Mecklenburg war am 26. Mai 1924 ergangen. In den Monaten vor dieser Entsch. hat der Roggenpreis seinen niedrigsten Stand gehabt. Niedrigere Preise als damals sind nicht wieder eingetreten, wohl aber höhere und selbst im Durchschnitt betrachtet erheblich höhere. Hat nun der Pächter als Kl. ein Sinken der Roggenpreise als eine wirtschaftlich ungünstige Tatsache angeführt, so müßte er entsprechend seiner eigenen Behauptung in bessere wirtschaftliche Verhältnisse gekommen sein. Da nun die Roggenpreise infolge der Veröffentlichung der Indexziffern überall bekannt sind, so konnte auch das RG. in diesem Falle wegen Gerichtsbeekanntheit dieser Tatsachen von einer Aufhebung des erstinstanzlichen Ur. aus diesem Grunde absehen.

2. Wenn das RG. ferner das BU. aufhebt, weil dieses zur Abänderung einer Leistung eine katastrophale Änderung der wirtschaftlichen Lage in einer Weise verlangt, daß eine Entsch. erst dann abgeändert werden könne, wenn sie jedem Gerechtigkeitsgefühl hohn spreche, so sind diese Ausführungen schon weit durchschlagender. Praktisch scheint aber auch die Aufhebung insoweit keine große Bedeutung zu haben, weil das Jahr 1924, in welchem die Entsch. des P SchG. erging, wohl das ungünstigste gewesen ist, welches die Landwirtschaft betroffen hat; nicht allein wegen der niedrigen Produktionspreise, sondern auch wegen des Übergangs von der Inflation zur Deflation und der damit verbundenen Umstellung. Auch ist die vom Pächter als Kl. offenbar aufgestellte Behauptung von einer Vermehrung der Steuern seit der Entsch. des P SchG. sehr mit Vorsicht aufzufassen, da zum mindesten die Reichsteuern sich seit

¹⁾ ZB. 1922, 1321. ²⁾ ZB. 1924, 797. ³⁾ ZB. 1920, 961.

zulehnen. a) Soweit die Pacht in Roggen oder Roggenwert bezahlt werde, mindere sich mit dem Sinken des Roggenpreises auch die Leistung des Pächters. b) Die Verschlechterung von Leistung und Gegenleistung infolge der Verschlechterung der Lage der Landwirtschaft entspreche nicht entfernt den Inflationswirkungen. c) Wenn auch bei Erlass der Entsch. des LandesP.G. die künftige Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit Sicherheit zu übersehen gewesen sei, so sei doch mit einer erheblichen Erhöhung der Steuern zu rechnen gewesen und ein vorsichtiger Geschäftsmann habe dem beim Abschluß langfristiger Verträge durch bewegliche Klauseln Rechnung tragen müssen. Dazu sei auch das LandesP.G. in der Lage gewesen, da es den Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu gewähren vermöge und die wirtschaftlichen Verhältnisse beider Teile zu berücksichtigen verpflichtet gewesen sei. Seine Entsch. stehe hinsichtlich der Wandelbarkeit vertraglichen Abmachungen gleich. Diesen Ausführungen kann das Rev.G. nicht beitreten. Das BG. lehnt in erster Linie die Herabsetzung des Pachtzinses deshalb ab, weil mit dem Sinken der Roggenpreise die Leistung des Pächters sich selbsttätig mindere. Damit hält es offenbar den an sich angebrachten Ausgleich zwischen den Interessen des Pächters einerseits, des Verpächters andererseits bereits geschaffen. Der Satz ist in dieser Verallgemeinerung unrichtig, richtig ist er nur dann, wenn man die Leistung des Pächters an den Verpächter aus den gesamten durch den Pachtvertrag begründeten Verhältnissen herausnimmt und für sich allein ins Auge faßt. Zieht man aber, was zur Prüfung der Frage der Herabsetzung nicht zu umgehen ist, die wirtschaftliche Lage des Pächters, das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung in Betracht, so erhellt ohne weiteres, daß mit dem Sinken der Preise des Roggens und der ihm folgenden Minderung der Leistung des Pächters an den Verpächter ein Ausgleich nicht ohne weiteres herbeigeführt werden muß. Mit dem Sinken der Preise vermindert sich nämlich auch die Einnahme des Pächters, und es kann zum mindesten der Fall eintreten, daß bei gleichbleibenden oder gar erhöhten Bewirtschaftungskosten und Lasten der Ausfall sich dahin auswirkt, daß das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung sich in dem Maße verschiebt, daß der Pächter in eine wirtschaftliche Notlage gerät. Das hat das BG. bei der Aufstellung seines Satzes anscheinend nicht beachtet. Es verkennt aber auch weiter die Bedeutung der Bestimmung der P.Sch.D. — § 3 Abs. 5 P.Sch.D. v. 29. Juni 1922 und 13. Febr. 1924 —, daß der Inhalt der Entsch. der P.G. unter den Parteien als Vertragsinhalt zu gelten habe, wenn es daraus den Schluß zieht, die Parteien des Pachtvertrages müßten für die von

P.G. festgelegten Bedingungen ebenso einstehen, wie ein „vorsichtiger Geschäftsmann“ für den von ihm in völlig freier Willensentschließung getätigten Abschluß eines langfristigen Vertrages. Damit sollte nur zum Ausdruck gebracht werden, daß die Entsch. des P.G. an die Stelle der im Vertrage vereinbarten Bedingungen treten und fortan die Beziehungen der Parteien aus dem Pachtverhältnisse regeln sollten, daß wohl die Parteien durch eine spätere Vereinbarung, nicht aber das P.G. nachträglich ohne erneute Anrufung seitens derselben zu einer Abänderung befugt sein sollten. Es bedarf nur der Gegenüberstellung einer völlig frei handelnden Partei und einer dem meistens wohl gegen ihren Widerspruch ergehenden Sprüche einer dritten Stelle unterworfenen, um die Unrichtigkeit der Auffassung des BG. darzutun. Unhaltbar ist aber endlich auch der Standpunkt der Vorinstanzen, daß eine Änderung einer Entsch. eines P.G. nach Wegfall des Pachtzinses nur dann zulässig sei, wenn eine grundstürzende Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, eine zur Zeit des Vertragsschlusses nicht voraussehende Umwälzung zu einem „jedem Gerechtigkeitsfinne hohnsprechenden Zustande“ geführt habe. Hier übersehen das BG., daß diese Auffassung lediglich für die Inflationszeit Geltung besessen hat, für die sie bei der durch den Verfall der Währung und die Verwirrung auf dem Gebiete von Handel und Verkehr verursachten Unsicherheit gerechtfertigt gewesen sein mag. Mit der Wiederkehr einer gewissen Stetigkeit der Verhältnisse hat sich aber die Rspr. allmählich von ihr abgewandt und ist auf dem Wege über die Aufwertung zu dem Ergebnisse gelangt, daß Leistungen und Gegenleistungen aus in der Inflations- und Vorkriegszeit abgeschlossenen, langfristigen und noch laufenden Verträgen bereits dann anders festzusetzen seien, wenn sie dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht mehr entsprechen. Zunächst wurde dies nur für noch nicht erfüllte Großhandelsgeschäfte ausgesprochen, dann aber auf alle andern Vertragsverhältnisse, auch Pachtverträge übertragen. Hieraus hat sich dann weiter der allgemeine materiell-rechtliche Satz herausgebildet, daß derartige Vertragsverhältnisse nach § 242 BGB. zu beurteilen sind. Diese Änderung der Rechtsanschauung kommt gerade in dem Pachtrechte besonders zum Ausdruck. Die Begründung zur P.Sch.D. v. 13. Febr. 1924 besagt: „Die Rspr. der ordentl. Gerichte in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten hat im steigenden Maße der durch die Entwertung der Papiermark herbeigeführten Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse Rechnung getragen und die Leistungen aus abgeschlossenen Verträgen diesen Verhältnissen angepaßt.“ Ferner: „erscheint es geboten, die materiellen Bestimmungen . . . so zu fassen, daß die veränderten wirtschaftlichen Ver-

dieser Zeit verringert haben. In diesem Zusammenhange hätte das Rev.G. sich auch mit der Ausführung des BG. auseinandersetzen müssen, daß zum mindesten die damals noch nicht beschlossenen Steuern bereits in Aussicht standen, und daß das P.G. in der Lage gewesen sei, diesen Umstand mit zu berücksichtigen. Hier müßte meiner Ansicht nach zum mindesten die Vermutung bestehen, daß dieser Umstand vom P.G. auch mit berücksichtigt ist. War das aber anzunehmen, so konnte in Verbindung mit dem zu 1. Ausgeführten nur mit Rücksicht auf die höheren Steuern und den gesunkenen Preis des Roggens eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Pächters nicht angenommen werden. Es fehlt damit zum mindesten an einer genügenden Substantiierung der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse.

3. Ein dritter vom RG. angenommener Revisionsgrund verdient wegen seines besonderen Interesses ein etwas tieferes Eingehen. Es handelt sich hier um die Anwendung des § 3 Abs. 5 P.Sch.D. v. 29. Juni 1922 u. 13. Febr. 1924. Diese Bestimmung besagt, daß der Inhalt der Entsch. des P.G. unter den Parteien als Vertragsinhalt zu gelten habe. Das RG. meint, daß damit nur gesagt sein solle, daß die Entsch. des P.G. an die Stelle der im Vertrage vereinbarten Bedingungen trete und fortan die Beziehungen der Parteien aus dem Pachtverhältnis regeln sollte. Damit sollte nur dieses zum Ausdruck gebracht werden; nicht aber sollten diese Fälle gleich behandelt werden. Es bedürfe nur der Gegenüberstellung einer völlig frei handelnden Partei und einer dem meistens wohl gegen ihren Widerspruch ergehenden Sprüche einer dritten Stelle unterworfenen (Partei), um die Unrichtigkeit einer solchen Auffassung darzutun. Diese Ausführungen haben etwas Bestechendes an sich. Für die Ausführungen spricht formell, daß die P.Sch.D. v. 13. Febr. 1924 neue Verträge von den Wirkungen der P.Sch.D. ausgenommen hat; dagegen aber, daß seit dem

1. Okt. 1925 auch neue, völlig frei geschlossene Verträge der P.Sch.D. wieder unterstellt sind und somit dieser Unterschied verwischt ist. Um auch materiell erkennen zu können, ob die Ansicht des RG. richtig ist, muß man sich die Ergebnisse der verschiedenen Fälle im Fall einer erstrebten Änderung vorstellen. Soll die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse allein kausal und richtunggebend sein für eine anderweitige Festsetzung von Leistungen, so kommt sowohl in dem einen wie in dem anderen Falle dasselbe Ergebnis heraus, gleichgültig, ob ein freier Vertrag oder ein Spruch des P.G. vorgelegen hat. Soll aber die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht allein kausal und richtunggebend sein, sondern auch der Spruch des P.G. nochmals auf seine Richtigkeit nachgeprüft werden können, dann gibt es eine Rechtskraft der Pachtentscheidungen nicht mehr. Das entspricht aber nicht dem objektiven Recht, würde auch nicht alle Fälle von Fehlurteilen der P.G. treffen. Die Ausführungen des RG. sind nämlich auch dann vom Standpunkt eines rechtlichen Prinzips aus richtig, wenn gar keine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse stattgefunden und sich im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung seit der Entsch. des P.G. nichts geändert hat. Es wäre nicht einzusehen, warum Fehlentscheidungen von P.G. nur dann wieder reguliert werden können, wenn sich zufällig gewisse Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse zeigen, während im anderen Falle, wenn sich solche Änderungen nicht zeigen, eine benachteiligte Partei dauernd an die fehlerhafte Entsch. gebunden sein müßte. Es bleibt bedauerlich, daß unter Umständen Parteien auf diese Art und Weise geschädigt werden, ist aber nach dem vorhandenen objektiven Recht nicht zu ändern. In den Ausführungen des RG. liegt daher weniger eine Kritik des BG., als vielmehr eine Kritik der Gesetzgebung, und diese Kritik trifft die sog. Vertragszwangswirt-

hältnisse in stärkerem Maße berücksichtigt werden können.“ Dementsprechend hat der Gesetzgeber seinen in den RPSchD. v. 9. Juni 1920 und 29. Juni 1922 — § 1 Abs. 2 — vertretenen Standpunkt, daß eine Änderung der Leistungen aus einem Pachtvertrage nur erfolgen dürfe, wenn die Ausbeutung einer Notlage, eine schwere Unbilligkeit oder eine wirtschaftliche Notlage vorliege, aufgegeben und in § 1 Abs. 2 RPSchD. v. 13. Febr. 1924 lediglich darauf abgestellt, daß die Leistungen unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr gerechtfertigt seien. Eine Änderung läßt er insofern zu, als dies der Billigkeit entspricht. Der oben erwähnte allgemeine Grundsatz hat auch im vorliegenden Falle Anwendung zu finden, er hat auch in Mecklenburg, wie für alle anderen Vertragsverhältnisse, so auch für den Pachtvertrag trotz der Aufhebung des Pachtschutzes Geltung. Die Ansicht des BG., daß nach Wegfall des Pachtschutzes und der PCh. in Mecklenburg die letzte Entsch. eines PCh. oder LandesPCh. für die ganze Dauer des Vertrags deshalb maßgebend bleiben müsse, weil ein auf eine Änderung solcher Entsch. besonders zugeschnittenes Verfahren nicht mehr bestehe, ist unzutreffend. Dann tritt eben an die weggefallene, die auch sonst für bürgerliche Rechtsstreitigkeiten zuständige Stelle, das ordentliche Gericht, das auch vor der Errichtung der PCh. zuständig gewesen ist. Wenn nach Erlaß der Entsch. eines PCh. eine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist, die das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung als grob unbillig und deshalb gegen Treu und Glauben verstößend erscheinen läßt, kann es von dem einen oder anderen Vertragsparteien angerufen werden. Die Neuordnung hat dann nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte zu erfolgen.

(U. v. 19. Nov. 1926; 309/26 III. — Rostock.) [Sch.]

** 6. §§ 309, 134, 812 ff. BGB. Ein Zahlungsverprechen an eine Gemeinde als Entgelt für die von ihr übernommene Aufhebung einer Wohnungsbeschlagnahme und für das Versprechen bedingungsloser zukünftiger Freistellung des Hauses ist rechtzungsmäßig.

Der Kl. hat 5000 M als Entgelt dafür versprochen, daß die Beschlagnahme des Hauses seiner Ehefrau aufgehoben werde und ihm die Freistellung des Grundstücks von einer Beschlagnahme in der Zukunft zugesichert wurde, also als Gegenleistung für die vom Wohnungsamt zugesagte Freigabe der Räume des Grundstücks. Wenn diese Auffassung der Rechtslage zutreffend wäre, so würde es sich um einen öffentlich-rechtlichen gegenseitigen Vertrag handeln, dessen Inhalt in einem Verzicht des Wohnungsamts auf das Recht der Inanspruchnahme der Räume gegen die Hingabe einer Geldsumme an die beklagte Stadtgemeinde bestehen würde. Aus der Entstehungsgeschichte der notariellen Urkunde ergibt sich indessen mit voller Klarheit, daß das Versprechen des Geldbetrags seines Charakters als einer Gegenleistung hat entkleidet und zum Gegenstand eines einseitigen, die Zahlungspflicht des Kl. selbständig begründenden privatrechtlichen Vertrags gemacht werden sollen. Der Kl. hatte zunächst ein Schuldanerkennnis dahin ausgestellt, daß er der Befl. 5000 M als Ablösungssumme in seiner Wohnungsangelegenheit schuldig geworden sei. Als die Befl. das so gefasste Schriftstück zurückgewiesen hatte, brachte der Kl. eine neue Urkunde bei, in welcher er bekannte, daß er der Stadtgemeinde die bezeichnete Geldsumme für die Überlassung der Wohnung schulde. Die Befl. erklärte sich auch mit dieser Fassung nicht einverstanden und verlangte die Ausstellung einer abstrakten Schuldurkunde, worauf der Kl. das Schuldanerkennnis v. 21. März 1924 zu notariellem Protokoll erklärte und es der Befl. übergab. Diese Vorgänge lassen keinen Zweifel darüber, daß die Befl.

ein von dem rechtlichen Zusammenhang mit der Beschlagnahme, also von seiner öffentlich-rechtlichen Grundlage losgelöstes, völlig auf sich gestelltes Schuldanerkennnis erstrebte, und daß der Kl. ihr die Urkunde v. 21. März in diesem Sinne ausstellte. Die ihm obliegende Leistung hat damit die Natur einer Gegenleistung für den ihm zugesagten Verzicht des Wohnungsamts auf zwangswirtschaftliche Eingriffe in das Verfügungsrecht der Grundstückseigentümerin abgestreift. Als Rechtsgrundlage der Zahlungspflicht des Kl. ist ein bürgerlich-rechtlicher Vertrag i. S. von § 780 BGB. übriggeblieben, so daß die Zulässigkeit des Rechtswegs keinen Bedenken unterliegt. Zur Sache selbst ist die Feststellungsklage vom BG. mit Recht für begründet erachtet worden. Aus der Erklärung der Befl., daß die vom Kl. versprochene Geldleistung als Entgelt für die von ihr übernommene Aufhebung der bereits erfolgten Beschlagnahme und die Freistellung der Räume des Grundstücks von einer künftigen Beschlagnahme von den Parteien gedacht gewesen sei, folgt ohne weiteres, daß der Kl. mit dem Schuldanerkennnis auf die Herbeiführung des damit gekennzeichneten, ihm günstigen Erfolgs abzielte, und daß für die Befl. diese seine Absicht erkennbar war und von ihr auch anerkannt wurde. In diesem Sinne sind auch die Ausführungen des BG. über die Zulässigkeit der Bereicherungsklage zu verstehen. Nun hat zwar das Wohnungsamt die bereits verfügte Beschlagnahme des Hauses am 24. Jan. 1925 aufgehoben. Mit der Zusicherung, in Zukunft von weiteren solchen Maßnahmen trotz des Vorliegens der erforderlichen Voraussetzungen abzusehen, hat sie aber eine ungültige Verpflichtung auf sich genommen. Der rechtliche Erfolg, welchen der Kl. mit seinem Anerkenntnis anstrebte, konnte daher zu einem wesentlichen Teil von vornherein nicht erreicht werden. Er war von Anfang an rechtlich unmöglich. Hieran wird nichts geändert, auch wenn unterstellt wird, daß das Wohnungsamt den Kl. zu dem Schuldanerkennnis veranlaßt hat, um der Befl. dadurch Mittel zur Beschaffung neuen Wohnraums zuzuführen. Selbst wenn die Vorschriften über die Wohnungszwangswirtschaft, insbes. das Wohnungsmangelgesetz, Unterlagen für die Annahme darbieten sollten, daß die Verwaltungsbehörde zur Befreiung von Wohnräumen von einer künftigen Beschlagnahme zu diesem Zwecke berechtigt sei, so wäre doch keinesfalls anzunehmen, daß ein solcher Verzicht unbeschränkt und namentlich auch für den Fall zulässig sei, daß das Anwachsen der Wohnungsnot zu einer Beschlagnahme nötigen sollte. Eine bedingungslose Freistellung des Hauses von der Beschlagnahme, wie sie der Kl. nach der tatrichterlichen Auffassung des BU. mit seinem Schuldanerkennnis bezweckte, war keinesfalls statthaft. Das Wohnungsamt konnte sich seiner obrigkeitlichen Befugnisse nach dieser Richtung nicht schlechthin begeben. Da die Befl. nicht, wie ihr obgelegen hätte, die Kenntnis des Kl. von der rechtlichen Unmöglichkeit des mit dem Schulbversprechen erstrebten Erfolges dargetan, auch nicht einmal behauptet hat (§ 815 BGB.), so wird das Anerkenntnis durch die Geltendmachung des Rückforderungsrechts aus § 812 entkräftet. Ob durch die im Schreiben des Wohnungsamts v. 12. Dez. 1924 erwähnten Ministerialerlasse, wie dort behauptet wird, der Verzicht auf das Beschlagnahmerecht in vollem Umfang gegenstandslos geworden ist, kann dahingestellt bleiben. Auch wenn es der Fall wäre, so würde damit das Rückforderungsrecht des Kl. nicht erloschen sein. Verfolgte der Kl., wie das BG. annimmt, mit dem Anerkenntnis den für die Befl. ersichtlichen Zweck, sich auch gegen die zur Zeit des Versprechens noch bestehende Möglichkeit einer künftigen Inanspruchnahme der Räume zu sichern, und war dieser Zweck unerreichbar, so blieb der ihm hieraus erwachsene Bereicherungsanspruch bestehen, auch wenn nachmals jene Möglichkeit wegfiel.

(U. v. 29. März 1927; 169/26 III. — Kiel.) [Sch.]

schaft. Eine Vertragszwangswirtschaft ist auf die Dauer unhaltbar und muß zu Schädigungen führen. Ohne materielle Rechtskraft der Vertragsentscheidungen würde überhaupt keine Grundlage des Rechtsverhältnisses mehr bestehen. Es würde ein dauerndes Durcheinander geben. Mit der Annahme der materiellen Rechtskraft dieser Entsch. aber ist die vom BG. an sich mit Recht gerigte Unbilligkeit notwendig verbunden (vgl. unten S. 1943¹⁸ Anm.).

RA. Weigen IV, Siltbesheim.

7. §§ 313, 812 ff., 826 BGB.; PreußGrVerkG. Ist der Grundstückskäufer bereits im Grundbuche eingetragen, so stellt die nachträgliche Befreiung der Erteilung der behördlichen Genehmigung gemäß dem GrVerkG. in Kenntnis des vom Verkäufer wegen Wichtigkeit des Kauf-

vertrages als Schwarzkauf erhobenen Konditionsanspruches kein arglistiges Verhalten des Käufers dar.)†)

(U. v. 13. April 1927; 316/26 V. — Berlin.) [Sch.]

Abgedr. JW. 1927, 1408.

8. §§ 883 Abs. 2, 888 BGB.

1. Nur eine Verfügung, die eine Vereitelung oder Beeinträchtigung des durch die Vormerkung geschützten Anspruches enthält, fällt unter den Voraussetzungen des § 883 Abs. 2 der Unwirksamkeit anheim. Daher ist i. S. dieser Vorschrift nicht schon durch die Auflassung und den Eintragungsantrag, sondern erst nach Eintragung eine Verfügung über das Grundstück getroffen.

2. Für die Klage des durch Vormerkung Gesicherten aus § 888 kommt es nicht darauf an, ob

Zu 7. Der Entsch. ist beizutreten. Wie das RG. andeutet, hat es heute selbst Bedenken gegen die Entsch. v. 30. Sept. 1925. Solche Bedenken erscheinen auch begründet. Wenn die Kaufparteien im gegenseitigen Einvernehmen einen Kaufvertrag unrichtig beurkunden lassen, so geschieht dies in der Absicht, das Geschäft durch Auflassung und Eintragung rechtsgültig zu machen. Sollte eine Partei schon beim Kaufabschluß sich insgeheim vorbehalten, von dem formungültigen Kauf später zurückzutreten, so würde diese Partei arglistig handeln (RG. 107, 360). Jede Vertragspartei darf also davon ausgehen, daß die Durchführung des Geschäfts durch Auflassung und Eintragung den beiderseitigen Absichten entspricht. Sagt eine Partei sich vor erfolgter Durchführung des Geschäfts von der Abmachung los, so ist allerdings das formale Recht auf ihrer Seite, aber auch nur dieses. Es erscheint daher verfehlt, der Gegenpartei Arglist zur Last zu legen, wenn sie sich an die ursprüngliche Abmachung hält und die ursprünglich von beiden Parteien gewollte und vereinbarte Durchführung des Geschäfts auch weiter betreibt. Ganz gewiß aber kann von Arglist nicht gesprochen werden, wenn die zivilrechtliche Durchführung des Geschäfts im beiderseitigen Einvernehmen bereits erfolgt ist und es nur noch an der öffentlich-rechtlichen Genehmigung der Verwaltungsbehörde fehlt. Mit begrüßenswerter Klarheit betont das RG. in obiger Entsch., daß keine der Parteien gegenüber der anderen ein Recht auf Verjagung der Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde hat. Die Genehmigung darf nach § 4 Ges. v. 10. Febr. 1923 nur verjagt werden, wenn gewichtige Allgemeininteressen es erfordern. Auf die Wünsche und Interessen einer Vertragspartei kommt es daher nicht an. Die Konsequenz dieser Auflassung hat die preuß. Regierung in dem zur Zeit dem Landtag vorliegenden Gesetzentwurf gezogen, indem jeder Vertragspartei das Recht gewährt werden soll, das Genehmigungsverfahren durch einseitigen Antrag und einseitige eidesstattliche Versicherung in Gang zu bringen und auch gegen den Willen der Gegenpartei durchzuführen.

RA. Dr. Ernst Hagelberg, Berlin.

Zu 8. I. W. hat dem N. ein Grundstück verkauft, der Anspruch des N. ist mit Bewilligung des B. vorgemerkt worden.

1. Die Vormerkung schützt den N. gegen anspruchswidrige Verfügungen des B. In Betracht kommt hier die nochmalige Veräußerung des Grundstücks an L. Hätten Auflassung an diesen und Eintragung desselben nach der Eintragung der Vormerkung stattgefunden, so wäre die Entsch. zweifellos: Die Übereignung an L. wäre dem N. gegenüber unwirksam. Wie diese relative Unwirksamkeit zu konstruieren ist, ist bekanntlich eine Streitfrage (vgl. mein „Veräußerungsverbot“ S. 40f.; Strohal: Festschr. z. Jubiläum d. österr. Gesetzbuches sowie Dertmann, „Das Problem der relativen Rechtszuständigkeit“; JheringJ. 66, 130 ff.). Hätten Eintragung und Auflassung zugunsten des L. bereits vor der Eintragung der Vormerkung stattgefunden, so bestände gleichfalls kein Zweifel: Die Übereignung an L. würde durch die Vormerkung ihrer Wirksamkeit nicht beraubt werden, denn die Vormerkung schützt nur gegen künstliche, nicht gegen bereits geschehene Verfügungen. Der vorl. Fall liegt nun auf der Grenze, und darum ist er bemerkenswert. Die Auflassung an L. fand nämlich vor der Eintragung der Vormerkung statt, während seine Eintragung als Eigentümer nach dieser erfolgte. Die Theorie streitet, ob schon die Auflassung allein eine Verfügung ist oder ob die Auflassung für sich allein keine Verfügung darstellt, sondern nur in Verbindung mit der Eintragung als eine Verfügung aufgefaßt werden kann (die letztere Ansicht vertritt namentlich Siber, Buchrechtsgeschäft). Die Anhänger der ersten Ansicht streiten wieder darüber, ob die Eintragung als ein zweites, zu dem Tatbestandsstück des Rechtsgeschäfts hinzutretendes Tatbestandsmoment anzusehen ist, so daß sich der Gesamtbestand aus dem Rechtsgeschäft der Verfügung und dem publizistischen Akt der Eintragung zusammensetzt (so Dertmann, Rechtsbedingung S. 65) oder ob die Eintragung überhaupt kein Tatbestandsstück, vielmehr eine Rechtsbedingung, also ein

der aus dem Kaufvertrage verpflichtete Eigentümer zur Erfüllung des Anspruches des Käufers seinerseits bereits das Erforderliche getan hat.

3. Mit der Abtretung der Rechte aus dem Kaufvertrag gehen von selbst die Rechte aus der Vormerkung mit über. Der Zustimmungsanspruch aus § 888 ist nicht selbstständig abtretbar.

4. Der Zessionar der Rechte aus dem Kaufvertrage hat, auch ohne daß vorher seinem Zedenten Auflassung erteilt wäre, auf Grund der Vormerkung den Anspruch, die Zustimmung zu seiner eigenen — nicht der des Zedenten — Eintragung zu erlangen.†)

(U. v. 19. Febr. 1927; 404/26 V. — Hamm.) [Sch.]

Abgedr. JW. 1927, 1413.

tatbestandsfremder Umstand ist. Das RG. läßt sich auf diesen Streit nicht ein, seine praktische Bedeutung ist nicht allzu groß und ist insbes. für die Entsch. der vorl. Frage ohne Belang, denn Sinn und Zweck des § 883 sind klar: wohlverordneten Rechten kann die Vormerkung nichts anhaben. Die bloße Auflassung aber begründet noch nicht ein solches. N. kann sich also dem L. gegenüber, der bei der Eintragung der Vormerkung noch nicht im Grundbuch stand, auf diese mit Erfolg berufen.

2. War zu der Zeit, wo die Vormerkung zugunsten des N. beantragt wurde, der Antrag auf Eintragung des L. bereits gestellt, so erheben sich freilich noch besondere Bedenken. Zunächst fragt sich, ob N. gegen L. die Vormerkung geltend machen kann, obgleich diese bei Beachtung des § 17 GBD. überhaupt nicht hätte eingetragen werden dürfen. Darüber, daß diese Frage zu verneinen ist, besteht Einverständnis. § 17 ist eine bloße Ordnungsvorschrift, deren Verletzung die Rechtsbeständigkeit der Eintragung der Vormerkung nicht berührt. Wäre § 17 mehr, so ergebe sich eine peinliche Unsicherheit des Grundbuchverkehrs.

Weit schwieriger ist das Bedenken aus § 878, und hier berühren wir die schwache Stelle des Urteils. L. sagt: Die Vormerkung zugunsten des N. erzeugte eine Verfügungsbeschränkung des B. Diese Verfügungsbeschränkung schadet mir nicht, denn sie tritt nach dem in § 878 bezeichneten Zeitpunkt ein, d. h. zu einer Zeit, wo B. das Grundstück bereits an mich aufgelassen hatte und der Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf mich bereits gestellt war. Im Grunde beruft sich also L. noch einmal in anderer Form auf die Priorität des zu seinen Gunsten gestellten Antrags. Es ist die Frage, ob ihm der § 878 die Hilfe gewährt, die ihm § 17 GBD. verjagt. Das RG. verneint es, stößt also den L. ein zweites Mal zurück — m. E. wieder mit Recht; aber der Begründung des RG. kann ich nicht folgen. Das RG. sagt: Die Vormerkung erzeugt überhaupt keine Verfügungsbeschränkung, also fehlt es an dem Tatbestand des § 878. Damit droht der Streit über das Wesen der Vormerkung wieder aufzuleben, und ich sehe im Geist schon die Fälle der neuen Dissertationen über das Verhältnis von „Verfügungsbeschränkung und Vormerkung“. Schade um die jugendliche Kraft, die in Gefahr ist, ein Opfer dieser Entsch. zu werden. Wenn die Vormerkung keine Verfügungsbeschränkung erzeugt — wie anders soll dann die Tatsache, daß B. nicht mehr in der Lage ist, dem L. wirksam das Eigentum zu übertragen, erklärt werden, sofern man, worüber ja die allermeisten einig sind, die aus der Vormerkung erwachsene Rechtsstellung des N. nicht als ein dingliches Recht auffaßt? Ich wüßte nicht, wie man die Tatsache, daß der Eigentümer B. infolge der Vormerkung nicht mehr frei verfügen kann, wie man diese Einschränkung seines Vermögens anders auffassen und bezeichnen könnte, als eben als eine Verfügungsbeschränkung. In der Lehre von der Vormerkung hat sich von Anfang an eine gewisse Mystik breitgemacht, vermutlich infolge des Umstandes, daß hier die Römer nicht vorgearbeitet haben und wir auf unsere eigenen schwachen Kräfte angewiesen sind. Wie es scheint, läßt sich auch das RG. von dieser Mystik anstecken. Was das Gericht gegen die Annahme der Verfügungsbeschränkung als Folge der Vormerkung geltend macht, ist im Grunde nur dieses, daß die Wirkungen der Vormerkung sich nicht in einer Verfügungsbeschränkung des B. erschöpfen. Das ist allerdings richtig. Aber kann man die Tatsache, daß das Eisen das Eisen glühen macht, deswegen bestreiten, weil es das Eisen auch dehnt?

Man bleibe also bei der schwer erkämpften, inzwischen alt gewordenen guten Wahrheit, daß die Vormerkung eine Verfügungsbeschränkung nach sich zieht. Ob diese Verfügungsbeschränkung als ein eigentümlich geregelt Veräußerungsverbot aufzufassen ist (so mein „Veräußerungsverbot“), braucht hier nicht weiter untersucht zu werden. Dem L. ist freilich mit dieser Wahrheit nicht geholfen (leider, sage ich offen, denn mein Rechtsgefühl neigt ihm, und nicht etwa N., zu). Wiewohl die zugunsten des N. eingetragene Vormerkung eine Verfügungsbeschränkung des B. bewirkt hat, ver-

9. B.D. v. 9. Dez. 1919; §§ 42, 57 PrEnteignG.; § 812 BGB. Die Anwendbarkeit der B.D. zur Bekämpfung der dringenden Wohnungsnot ist vom Bezirkswohnungskommissar zu entscheiden. Bei Nichtbenutzung eines enteigneten Grundstücks gibt es kein Rückforderungsrecht des Enteigneten. Ur. des Kompetenzkonfliktgerichts hofs sind im Rechtswege nicht nachprüfbar.]

Durch Bescheid des Regierungspräsidenten (Bezirkswohnungskommissars) in H., der dem Kl. am 27. Febr. 1920 zugestellt wurde, sind mehrere dem Kl. gehörige Grundstücksparzellen zugunsten des beklagten gemeinnützigen Bauvereins enteignet worden. Dieser ist auch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden. Die Enteignung hat stattgefunden auf Grund der B.D. zur Befhebung der dringenden Wohnungsnot v. 9. Dez. 1919 (RWBf. 1919, 1968). Im gegenwärtigen Rechtsstreit verlangt der Kl. die Rückkauflassung der Parzellen. Er hält das Enteignungsverfahren für unwirksam, weil ihm das rechtliche Gehör nicht gewährt worden sei. Er hat später ausgeführt, daß der Zweck der Enteignung, die rasche Bebauung des Geländes mit Wohngebäuden, unmöglich geworden sei. Endlich hat er seine Klage in der Berufungsinanz auch auf die Haftung des Staates für die Amtspflichtverletzungen seiner Beamten zu stützen versucht. Das BG. hat auf die mündliche Verhandlung v. 5. Febr. 1924 hin am 12. Febr. 1924 ein Zwischenurteil erlassen, wonach die Klage nicht auf das Unmöglichwerden des Enteignungszwecks und die Vorschriften über die Haftung des Staates für die Amtspflichtverletzungen von Beamten gestützt werden kann. Demnachst erhob die Regierung in H. den Kompetenzkonflikt und bat, den Rechtsweg für unzulässig zu erklären. Der Gerichtshof zur Entsch. der Kompetenzkonflikte hat am 20. März 1926 dahin erkannt, daß der Rechtsweg zulässig sei, soweit der

sagt sich § 878 dem L. Der Grund ist m. E. folgender, und so hätte ich die Begründung des Ur. gewünscht: § 878 will ein der Wirksamkeit der Eintragung (des L.) sich in den Weg stellendes Hindernis aus dem Wege räumen. Das kann sich aber nicht auf ein Hindernis beziehen, das seinerseits wiederum die Folge einer zweiten Eintragung, einer Zwischeneintragung, ist, deren Rechtsbeständigkeit von einer anderen Gesetzesvorschrift bejaht wird. Indem das Gesetz die rechtliche Wirksamkeit der Zwischeneintragung der Vormerkung (zugunsten des N.) bejaht, erkennt es folgerecht auch ihren entscheidenden Einfluß auf die noch ausstehende Eintragung (des L.) an.

Dieser Gesichtspunkt führt nicht nur dazu, dem L. den Schutz des § 878 zu verjagen, sondern weiterhin auch den Schutz des § 892 Abs. 1 Satz 2. L. wird im Hinblick auf diese Vorschrift sagen: Eine Verfügungsberechtigung des W., die bereits bestand, als er an mich aufließ, die ich aber erst erfuhr, nachdem meine Eintragung beantragt war, brauche ich gem. § 892 nicht gelten zu lassen. Gegen sie schützt mich mein guter Glaube. Nun gut, erst recht muß ich doch gegen eine Verfügungsbefchränkung geschützt sein, die zur Zeit des Antrags überhaupt noch nicht bestand, die ich in diesem Zeitpunkt überhaupt nicht kennen konnte (vgl. „Der junge Rechtsgelehrte“ 1927, 168). Dagegen ist in erster Linie einzuwenden, daß, genau gesehen, auf eine solche nachträgliche Verfügungsbefchränkung die Vorschrift des § 892 Abs. 1 Satz 2 sich überhaupt nicht bezieht, sondern daß gegen sie der § 878 zu helfen berufen ist. Davon abgesehen, ist aber auch hier wieder einzuwenden, daß § 892 Abs. 1 Satz 2 nicht gegen eine Verfügungsbefchränkung schützen kann, die die Folge einer zweiten Eintragung ist, deren Rechtswirksamkeit von einer anderen Gesetzesvorschrift bejaht wird.

II. Der Vorgemerkte (N.) hat gegen den Veräußerer (W.) den Erfüllungsanspruch, d. h. den Anspruch auf Auflassung, und gegen den Dritten (L.) den Zustimmungsanspruch. Was das RG. über das Verhältnis dieser beiden Ansprüche sagt, verdient Beifall:

1. Es geht an, daß der Geschützte den Zustimmungsanspruch erhebt, bevor der Auflassungsanspruch erfüllt, d. h. die Verfügung erfolgt ist.

2. Die Abtretung des Auflassungsanspruchs schließt den des Zustimmungsanspruchs in sich. Selbständige Abtretung des letzteren ist unzulässig, da sinnlos.

3. Wird der Auflassungsanspruch zediert, so ist an den Zessionar aufzulassen und dieser einzutragen. Die Zession dieses Anspruches ist anders geartet und wirkt anders als die Zession des Verpflichtungsanspruches. Daraus folgt für den Zustimmungsanspruch, daß der Zessionar die Zustimmung dazu beantragen kann, daß er, und nicht etwa der Bedent, eingetragen wird.

Zu den Ausführungen unter I vgl. noch die Anm. von Rosenberg: RG. 113, 403 = JW. 1926, 2621.

Prof. Dr. Leo Raape, Hamburg.

Klageanspruch aus der bisher unterbliebenen Bebauung des enteigneten Grundstücks und dem Unmöglichwerden des Enteignungszwecks hergeleitet werde, daß der Rechtsweg im übrigen aber unzulässig sei. Das BG. hat darauf die Kl. abgewiesen. Die Rev. ist zurückgewiesen. 1. Gegen die Rechtsgültigkeit der B.D. v. 9. Dez. 1919 hat die Rev. Bedenken nicht angeregt. Solche sind auch von Amts wegen nicht zu erheben; vgl. RG. 102, 211; 108, 70 ff. 2. In erster Linie macht die Rev. geltend, daß der Zweck der Enteignung von vornherein nicht gegeben sei, weil H. damals hinreichend eigenes Gelände zur Abstellung der dringenden Wohnungsnot besessen habe. Die Rev. rügt, daß weder der VR. noch das Ur. des Kompetenzgerichtshofs auf diesen Gesichtspunkt eingegangen sei. Die von der Rev. mit diesem Vorbringen aufgestellte tatsächliche Behauptung ist neu und schon deshalb unbeachtlich. Im übrigen unterliegt das Ur. des Kompetenzgerichtshofs nicht der Nachprüfung des RG. und das BG. durfte die von der Rev. jetzt vermischte Erörterung auch von Amts wegen nicht anstellen, weil lediglich der Bezirkswohnungskommissar darüber zu entscheiden hatte, ob die Voraussetzungen des § 3 B.D. v. 9. Dez. 1919 gegeben waren, d. h. ob für Klein- und Mittelwohnungen Bau- und Gartenland in passender Lage zu angemessenem Preise zur Verfügung stand. Insofern ist sein Bescheid nach § 4 Abs. 3 B.D. unanfechtbar. 3. Das einzige Angriffsmittel des Kl., über welches der VR. nach dem Ur. des Kompetenzgerichtshofs noch zu entscheiden hatte, ging dahin, daß der Besl., weil er das enteignete Grundstück noch nicht bebaut habe und der Zweck der Enteignung überhaupt unmöglich geworden sei, zur Rückkauflassung oder doch zur Einwilligung in die Grundbuchberichtigung verpflichtet sei. Über dieses Angriffsmittel hat das BG. noch vor dem Inkrafttreten der Zivilprozessnovelle v. 13. Febr. 1924 auf Grund des § 303 ZPO. in seiner damals geltenden Fassung durch das Zwischenurteil v. 12. Febr. 1924 befunden. Die maßgebende mündliche Verhandlung hatte am 5. Febr. 1924 stattgefunden. An sein Zwischenurteil blieb das BG. nach der von der Novelle unverändert gelassenen Vorschrift des § 318 ZPO. auch nach dem Inkrafttreten der Novelle am 1. Juni 1924 gebunden. Mit Recht hat es deshalb in seinem Endurteil von selbständigen Erörterungen abgesehen und lediglich auf die in dem Zwischenurteil gegebene Begründung verwiesen. Unter diesen Umständen hat das RevG. nur zu prüfen, ob das Zwischenurteil v. 12. Febr. 1924 das damalige Vorbringen der Parteien in rechtlich zutreffender Weise gewürdigt hat. Wenn die Rev. ihre Ausführungen darauf stützen will, daß das enteignete Grundstück auch heute noch un bebaut ist, oder daß es auch bei Erlaß des BU. v. 20. Nov. 1926 noch un bebaut war, so ist das ein neues tatsächliches Vorbringen, mit dem sie nicht gehört werden darf. 4. In seinem Zwischenurteil hat der VR. zunächst die rechtliche Schlüssigkeit des vom Kl. erhobenen Angriffs beanstandet. Er hält den vom Kl. herangezogenen § 42 des PrEnteignG. v. 11. Juni 1874 (GS. 221) auch nicht für entsprechend anwendbar, weil § 42 nur Fälle behandelt, in denen die Enteignung — abweichend von dem gegenwärtigen Falle — noch nicht vollzogen ist. Dieser Ausführung des VR. ist lediglich beizutreten, und es kann deshalb unerörtert bleiben, ob es überhaupt zugänglich ist, die reichsrechtliche B.D. v. 9. Dez. 1919 durch einzelne Vorschriften oder Gedanken des preussischen Enteignungsrechts zu ergänzen. Ebenso zutreffend hat das BG. dargelegt, daß das PrEnteignG. nach vollzogener Enteignung ein anderes Recht des Enteigneten als das ihm durch § 57 Abs. 2 und 3 a. a. O. gewährte nicht kennt. Danach ist dem Eigentümer eines teilweise enteigneten Grundstücks ein gesetzliches Vorkaufrecht beigelegt, wenn das enteignete Stück Landes zu dem bestimmten Zweck ganz oder teilweise nicht weiter notwendig ist und veräußert werden soll. Diese Regelung des Gesetzes schließt in der Tat die Annahme aus, da nach preussischem Recht jeder Enteignete einen Anspruch auf Rückkauflassung des enteigneten Grundstücks haben sollte, wenn es „zu dem bestimmten Zweck nicht weiter notwendig ist“. Das Verlangen der Rev., daß § 42 PrEnteignG. doch entsprechend angewendet werden müsse, ist ohne besondere rechtliche Begründung geblieben. 5. Die Rev. hat aber versucht, den Anspruch des Kl. aus dem § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB. oder doch dem hier zugrunde liegenden Rechtsgebanen

herzuleiten. Auch dieser Versuch muß indessen von vornherein scheitern. Nach jener Vorschrift ist zur Herausgabe verpflichtet, wer durch die Leistung eines andern auf dessen Kosten etwas erlangt hat, wenn der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eintritt. Das kann bei einer Enteignung unmittelbar nicht zutreffen, denn sie ist kein Rechtsgeschäft i. S. des BGB., d. h. keine das Hervorrufen privater Rechtsverhältnisse bezweckende private Willenserklärung (RG. 68, 324¹⁾). Sie ist vielmehr ein öffentlich-rechtlicher Akt, der den Normen des Privatrechts nicht untersteht. Aber auch eine entsprechende Anwendbarkeit jenes Rechtsatzes ist zu verneinen, denn die Enteignung wird unbedingt und ohne jede Rücksicht darauf ausgesprochen, ob der Zweck des durch sie begünstigten Unternehmens erreicht wird oder nicht. 6. Außer seinen rechtlichen Bedenken hat den BR. zur Ablehnung des Klageanspruchs auch die tatrichterliche Feststellung geführt, daß der Enteignungszweck noch gar nicht unmöglich geworden ist; zwar sei der Bekl. bisher, d. h. bis zum 5. Febr. 1924, durch die Inflation und das Ausbleiben der erwarteten Staatszuschüsse am Bauen gehindert gewesen, bei der Besserung des Geld-, Kredit- und Baumarckts würden sich diese Verhältnisse aber nunmehr ändern. Die Rev. sieht hier den Begriff der Unmöglichkeit als verkannt an und vermischt namentlich die Feststellung, daß die geeigneten Mittel jetzt für den Bekl. bereitgestellt worden seien oder wenigstens bereitgestellt werden könnten. Ein Rechtsverstoß ist indessen nicht ersichtlich, der vom BG. zwischen vorübergehender und dauernder Unmöglichkeit gemachte Unterschied trifft zu. Auch die allgemeine Bezugnahme auf die schon eingetretene und voraussichtlich andauernde Besserung der Verhältnisse genügt, die Anforderungen der Rev. gehen hier unbedenklich zu weit. (U. v. 29. April 1927; 44/27 VI. — Celle.) [Ru.]

10. § 15 PreußGrVerkG. v. 16. Febr. 1923. Das Gesetz ist mit dem Beginn des 16. Febr. in Kraft getreten. Die Weigerung zur Mitwirkung zwecks Erlangung der Genehmigung eines vor der Geltung des Gesetzes abgeschlossenen Kaufvertrages ist dann keine Arglist, wenn der Vertrag als Schwarzkauf nichtig war. Kein Ausschluß der Kondition nach § 814 BGB. gegenüber dem dinglichen Berichtigungsanspruch; für die Aufwertung des zurückzugewährenden Kaufpreises ist nicht die Tabelle des AufwG. anzuwenden, auch nicht vom heutigen Grundstückspreis auszugehen, sondern vom Lebenshaltungsindex.†)

Das GrVerkG. v. 10. Febr. 1923 ist nach § 15 dess. „mit der Verkündung“ in Kraft getreten. Die Ausnahmebestimmung, wonach es keine Anwendung findet auf alle diejenigen Rechtsvorgänge (Auflassung, Eintragung im Grundbuch), welche in Erfüllung eines vor dem 1. Jan. 1923 abgeschlossenen gültigen Rechtsgeschäfts erfolgen, kommt hier nicht in Betracht, da der Vertrag v. 31. Okt. 1922 infolge der unrichtigen Beurkundung des Kaufpreises nichtig war. Wenn

1) ZB. 1908, 445.

Zu 10. 1. Die Streitfrage, ob Grundstücksveräußerungen, bei denen die Eintragung im Grundbuch erst am 16. Febr. 1923 vollzogen worden ist, der Genehmigung unterliegen, ist vom RG. nunmehr im bejahenden Sinne entschieden. Als Zeitpunkt der Verkündung und des Inkrafttretens des Ges. wird vom RG. der Beginn des 16. Febr. 1923 festgelegt.

2. Wenn das RG. gegenüber der dinglichen Berichtigungsklage auf Grund des Eigentums die Berufung auf § 814 BGB. nicht zuläßt, so entspricht dies seiner ständigen Rspr.

Das RG. hat aber darüber hinaus den dinglichen Berichtigungsanspruch von der Frage der Bindung losgelöst. Es läßt beim genehmigungsbedürftigen Schwarzkauf die Geltendmachung des dinglichen Berichtigungsanspruchs zu, während es dem Verkäufer das Recht zum Widerruf der Auflassung abspricht (ZB. 1927, 521, 765). Theoretisch dürfte das RG. mit dieser seiner Auffassung dem Grundgedanken des § 873 Abs. 2 BGB. nicht gerecht werden (Msch, Grundstückskauf, 2. Aufl., S. 42; Rosenbergs; ZB. 1927, 642). In praktischer Hinsicht aber führt die Auffassung des RG. zu wenig erfreulichen Ergebnissen. Trotz Erwirkung des rechtskräftigen Urts. auf Berichtigung des Grundbuchs kann eine nachträgliche Genehmigung der Auflassung und damit des endgültigen Eigentumsübertrags durch den Käufer erfolgen, sofern der Verkäufer le-

das Ges. in Abweichung von der allgemeinen Vorschrift über das Inkrafttreten von Ges. (Art. 61 Abs. 2 PrVerf.) anordnete, daß es schon „mit der Verkündung“ in Kraft treten solle, so bedeutet diese Ausdrucksweise hier so viel wie „mit dem Tage der Verkündung“. Letztere Wendung wird aber regelmäßig dahin zu verstehen sein, daß das betr. Ges. mit dem Beginn des Tages der Verkündung in Kraft treten soll. In Bestimmungen dieser Art pflegt der Tag als Zeiteinheit behandelt zu werden. Der Tag bezeichnet einen bestimmten Zeitpunkt; und zwar ist dieser Zeitpunkt regelmäßig der Beginn des Tages (vgl. RG. 91, 339¹⁾; 107, 118; RGSt. 57, 406). Dafür, daß auch im vorliegenden Falle dies die Meinung des Gesetzgebers war, spricht noch die authentische Interpretation; welche § 15 des Ges. in dem Art. 1 GrVerkG. v. 20. Juli 1925 gefunden hat. Denn wenn es dort heißt: „nach § 15 Satz 2 bedürfen der Genehmigung alle im § 1 bezeichneten Rechtsgeschäfte, bei denen die Rechtsänderung am 16. Febr. 1923 noch nicht durch Eintragung im Grundbuche wirksam vollzogen war“, so können damit nur die bei Beginn des 16. Febr. 1923 durch Eintragung noch nicht erledigten Rechtsgeschäfte gemeint sein. Um die Anwendung des § 1 des Ges. auszuschließen, muß also die Eintragung im Grundbuch spätestens am 15. Febr. 1923 erfolgt sein. Hiernach hat das BG. mit Recht den Kaufvertrag für genehmigungspflichtig erachtet. Mangels der Genehmigung des Bezirksamts hatten Auflassung und Eintragung keine heilende Kraft. Eigentum ist hiernach auf den Bekl. nicht übergegangen; die Grundbuchberichtigungsklage ist also begründet. Auch darin kann der Rev. nicht gefolgt werden, daß der BR. wenigstens der vom Bekl. erhobenen Einrede der Arglist hätte stattgeben müssen. Der Bekl. hat den Verstoß gegen Treu und Glauben nur darin gefunden, daß die Kl. gewußt habe, der Kaufvertrag sei formungültig, während der Bekl. als Ausländer darüber nicht orientiert gewesen sei. Dies Vorbringen genügt aber nicht, die Einrede der allgemeinen Arglist zu begründen (vgl. RG. 107, 361). Ebenso wenig trifft die Ausführung der Rev. zu, die Kl. handle, wenn sie sich auf den Mangel der Genehmigung der Gemeindebehörde berufe, deshalb arglistig, weil sie nach § 6 GrVerkG. verpflichtet sei, zur Herbeiführung der Genehmigung mitzuwirken. Denn eine solche Verpflichtung zur Mitwirkung besteht nur bei einem formgültig abgeschlossenen Vertrage, nicht aber — abgesehen vom Durchgreifen der Arglisteinrede — bei einem wegen Formmangels nichtigen Vertrage (vgl. RG. 115, 35²⁾). In der mündlichen Verhandlung vor dem RevG. wies die Rev. sodann noch darauf hin, daß, wenn die bisherigen Angriffe nicht durchdringen sollten, in Betracht zu ziehen sei, ob dem Klageanspruch bei Unterstellung der Behauptung des Bekl., daß die Kl. vor Abschluß des Vertrages von ihrem Anwalt darüber belehrt worden sei, bei unrichtiger Kaufpreisangabe sei der Vertrag nichtig, vom Gesichtspunkt der Kondition aus nicht die Bestimmung des § 814 BGB. entgegenstehe. Allein im vorliegenden Falle ist, wie schon in den Urteilsgründen beider Vorinstanzen ausgeführt ist, lediglich der dingliche

den Eigentumsanspruch geltend gemacht und nicht auch die Auflassung selbst mit Hilfe des Konditionsanspruchs ausgeräumt hat. Besondere Bedeutung gewinnt diese Möglichkeit, falls der vom Staatsrat angenommene Entwurf des PrAbwG. z. GrVerkG. in seiner jetzigen Fassung Gesetzeskraft erlangt. Dann wird die Erkenntnis, daß mit dem rechtskräftigen Urts. auf Grundbuchberichtigung nur ein formalrechtlicher Sieg erfochten ist, manchem Verkäufer eine schwere Enttäuschung bringen (Msch, ZB. 1927, 946; vgl. ebenda auch über die Aussetzung der anhängigen Prozesse).

3. Auch der Grundsatz, daß für die Aufwertung des empfangenen Kaufpreises der gegenwärtige Grundstückswert keine Rolle spielt, daß andererseits aber nicht die Tabelle des Aufwertungs-gesetzes, sondern der Lebenshaltungsindex der Aufwertung zugrunde gelegt werden muß, entspricht der nunmehr ständigen Rspr. des RG. (ZB. 1926, 2359; 1927, 38).

Zu beachten aber ist, daß im Einzelfall nachzuprüfen ist, ob etwa der Verkäufer bei Abschluß des Vertrages mit der Möglichkeit gerechnet hat, es könne die Genehmigung der Behörde nach dem PrGrVerkG. verweigert werden; ist dies anzunehmen, so kommt die Haftung für Verzugschaden gemäß § 820 BGB. in Frage (ZB. 1927, 38).

RM. Dr. Adolf Msch, Berlin.

1) ZB. 1918, 133.

2) ZB. 1927, 765.

Grundbuchberichtigungsanspruch geltend gemacht, so daß es eines Eingehens darauf, ob auch der schuldrechtliche Berichtigungsanspruch oder ein Anspruch aus der Bereicherung nach Lage der Sache durchgreifen würde, nicht bedarf. Mit Recht hat das BG. ferner angenommen, daß dem Bell. wegen seines Anspruchs auf Herausgabe der Bereicherung ein Zurückbehaltungsrecht an der Einwilligung in die Grundbuchberichtigung zustehe. Aber die Bemessung der Bereicherung durch das BG. ist, wie die Rev. mit Recht rügt, nicht ohne Bedenken. Zwar trifft es nicht zu, wenn die Rev. ausführt, das BG. hätte den gegenwärtigen Grundstückswert berücksichtigen müssen. Dieser spielt hier keine Rolle, da die Kl. nur verpflichtet ist, die aus den empfangenen Kaufpreiszahlungen noch vorhandene Bereicherung zurückzugeben. Dagegen erscheint es nicht angängig, daß das BG. bei der Berechnung der Kl. in den Kaufpreiszahlungen zugesprochenen Werte schlechthin die dem AufwG. beigelegte Tabelle zugrunde gelegt hat. Die Annahme des BG., daß in der Tabelle die Kaufkraft der Mark in der Inflationszeit berücksichtigt sei und daß die Umrechnungszahlen der Tabelle deshalb zur Ermittlung des wahren Wertes der gemachten Leistungen geeignet seien, beruht auf Irrtum. Die Tabelle zum AufwG. ist im wesentlichen nach dem Dollarindex unter Berücksichtigung des Großhandelsindex aufgestellt, während der Lebenshaltungsindex darin keine Berücksichtigung gefunden hat. Mügel, Aufwertungsrecht § 2 Abs. 5. Für die Bewertung der der Kl. gezahlten Kaufgelder muß aber auch der Lebenshaltungsindex wesentlich berücksichtigt werden, da er für die damalige Kaufkraft der Mark im Inlande den besten Anhalt gewährt (RG. 114, 344³). Nicht berechtigt ist es, wenn die Rev. Berücksichtigung der Kaufkraft der Mark auf dem Grundstücksmarkt verlangt, da kein Anhalt dafür beigebracht ist, daß die Kl. den Kaufpreis wieder zum Erwerb von Grundstücken verwendet hat. Ein Wegfall der Bereicherung war bisher nicht geltend gemacht. Wenn die Kl. den Kaufpreis vor seiner Entwertung zur Bestreitung notwendiger Bedürfnisse oder zur Bezahlung von Schulden verwendet hat, so würde dies einer wertbeständigen Anlage gleichkommen (vgl. RG. v. 5. März 1927 V 293/26).

(U. v. 25. Mai 1927; 384/26 V. — Berlin.) [Sch.]

11. § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZwBG.; 3. SteuerNotW.D. Art. 1 PrAusfG. z. ZwBG. Die preuß. Hauszinssteuer ist eine auf dem Grundstück haftende Last i. S. des § 10 ZwBG. [1]

Zutreffend führt das BG. aus, daß sich der Begriff der „öffentlichen Lasten des Grundstücks“ i. S. des § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZwBG. nach Landesrecht bestimmt, und daß für das preuß. Recht die hier in Betracht kommende Vorschrift sich im Art. 1 Abs. 1 Ziff. 2 des AusfG. z. ZwBG. findet, wo als öffentliche Lasten eines Grundstücks bezeichnet sind: „die auf einem nicht privatrechtlichen Titel beruhenden Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstücke nach Gesetz oder Verfassung haften (gemeine Lasten)“. Daß es sich bei der preuß. Hauszinssteuer um eine auf nicht privatrechtlichem Titel beruhende, durch Gesetz bestimmte Abgabe handelt, bezweifelt auch die Kl. nicht. Sie leugnet aber, jedoch zu Unrecht, daß sie eine auf dem Grundstücke haftende Last i. S. des Gesetzes sei. Die preußische Hauszinssteuergesetzgebung beruht auf der 3. SteuerNotW.D. v. 14. Febr. 1924, die in den §§ 26 ff. unter Art. III B 1 den Geldentwertungsausgleich zugunsten der Länder (und nach näherer Bestimmung des Landesrechts zugunsten der Gemeinden) bei bebauten Grundstücken regelte. Die Hauszinssteuer ist danach eingeführt

³) Zw. 1927, 36.

Zu 11. Das Art. erscheint zutreffend, und zwar schon allein aus den zu Anfang angeführten allgemeinen Gründen über die Natur der Steuer überhaupt. Wenn vom RG. zur Stützung seiner Ansicht weiter das neue Gesetz in Bezug genommen wird, so muß man zur Klarstellung folgendes sagen:

Zunächst hatte die Preuß. Regierung den Entw. eines Gesetzes vorgelegt, in dessen § 6 Abs. 3 gesagt ist:

„Für die Steuer haftet das Grundstück an sich.“

Die amtliche Begründung führt hierzu aus:

„Die Steuer ist eine öffentliche Last i. S. des § 10 Ziff. 3 ZwBerfG. v. 24. März 1897. Dieser Charakter als Objekt-

zum Ausgleich der Entlastung, die der bebauten Grundbesitz durch die Entwertung der ihn belastenden Geldschulden erfahren hatte. Sie will den Grundstückseigentümern einen Teil desjenigen Ertrages ihrer Grundstücke, der ihnen infolge der Geldentwertung, ohne Auswendung wirtschaftlicher Werte ihrerseits, zufließen würde, zugunsten der öffentlichen Hand nehmen, und trifft daher den Ertrag des Grundstücks als eine Grundsteuer, die auf den Entlastungsgewinn gelegt ist (vgl. Surén und v. Heusinger, Die Hauszinssteuer in Preußen — in Stilles Rechtsbibl. Nr. 31 2./3. Aufl. 1926 — Einl. S. 15 ff.). Sie ist dagegen nicht etwa eine Mietzinssteuer, die nach dem Wohnungsaufwande des Mieters bemessen würde. Die Beziehungen, in die sie zur gesetzlichen Miete gesetzt ist, ergeben sich vielmehr als Folge der noch bestehenden Wohnungszwangswirtschaft, die den Eigentümer in der freien Nutzung seines Grundeigentums beschränkt. Der Mieter zahlt die Miete als Entgelt für die Wohnung; er wird von der Frage, ob überhaupt und in welcher Höhe eine Steuer vom Grundeigentümer erhoben wird, grundsätzlich nicht berührt. Dem steht nicht entgegen, daß die Hauszinssteuergesetzgebung Erleichterungen der Steuer vorsieht, die aus den persönlichen Verhältnissen der Mieter hergeleitet werden. Denn diese Erleichterungen sollen unbillige Härten mildern oder beseitigen, die sich für den Grundeigentümer daraus ergeben, daß ihm infolge der Wohnungszwangswirtschaft oder der allgemeinen wirtschaftlichen Notlage die Einziehung der Miete schwierig oder unmöglich ist. Daß die Hauszinssteuer eine auf dem Grundstücke haftende Last ist, ergibt aber auch die Fassung der gesetzlichen Bestimmungen, obschon darin weder die Ausdrucksweise des preuß. AusfG. z. ZwBG. gebraucht, noch die Steuer sonst ausdrücklich als eine dingliche, das Grundstück unmittelbar ergreifende bezeichnet ist. Es ist aber mit dem BG. nur als ein anderer Ausdruck derselben Sache anzusehen, wenn sowohl die 3. SteuerNotW.D. des Reichs, wie die preuß. SteuerNotW.D. v. 1. April 1924 und ihre Abänderungen die Steuer als „von dem bebauten Grundbesitz“ oder „von den bebauten Grundstücken“ erhoben bezeichnen. Es wird damit nicht nur gesagt, daß durch das bebauten Grundstück als den Steuergegenstand die Person des Steuerschuldners bestimmt wird, sondern auch daß für die Steuer das Grundstück als solches in Anspruch genommen werden kann, daß sie „auf dem Grundstücke haftet“. Im Einklange damit steht es, daß (nach der im hier maßgebenden Zeitpunkt — 3. Mai 1926 — geltenden Fassung der Bestimmungen, wie sie sie zuletzt durch das Gesetz zur Änderung der preuß. SteuerNotW.D. v. 27. März 1926 [GS. 127], in Kraft seit 1. April 1926, erhalten hatten) als „von der Steuer befreit“ gewisse Arten von Grundstücken aufgeführt, die Beträge der Steuer von der Höhe der sonstigen Belastung der Grundstücke beeinflusst und zahlreiche Vorschriften des Gesetzes über die Erhebung einer vorläufigen Steuer vom Grundvermögen für sinngemäß anwendbar erklärt werden, die Steuer auch in einem Vielfachen der Grundvermögensteuer erhoben wird. Demgemäß gehen auch Surén und v. Heusinger a. a. O. zu § 8 (der Neufassung als „Hauszinssteuer“) von der dingl. Haftung des Grundstücks für die Steuer aus. Auch für den hier in Betracht kommenden Zeitpunkt muß dies als die Auffassung des Gesetzgebers angesehen werden, wie noch besonders klargestellt wird dadurch, daß in der späteren Abänderung der Hauszinssteuerbestimmungen durch das Gesetz zur Änderung der preuß. Steuer-

steuer ist durch die Bestimmung, daß das Grundstück an sich für die Steuer haftet, noch besonders hervorgehoben.“

Dieses von der Preuß. Regierung eingebrachte Gesetz fand im Landtag jedoch keine Annahme, und da dasselbe Gesetz verfassungsgemäß in derselben Sitzungsperiode nicht wieder neu eingebracht werden durfte, andererseits aber die alten gesetzlichen Bestimmungen abließen, wurde von den Regierungsparteien eine neue Regelung in Form eines Antrages vorgeschlagen. In diesem Antrage war die Bestimmung über die Haftung des Grundstücks fortgelassen, und zwar nicht ohne Absicht, da die Antragsteller die Haftung des Grundstücks ausschließen wollten. Schließlich kam ein Kompromiß zustande, daß das Grundstück nur für die Rückstände während der letzten sechs Monate haften sollte. Diese Entstehungsgeschichte der neuen Bestimmungen spricht jedenfalls nicht gegen die Ansicht des RG.

NotW. v. 2. Juli 1926 die Haftung des Grundstücks für den Fall der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung auf die zur Zeit der Anordnung laufenden und die in den letzten sechs Monaten vorher fällig gewordenen Steuerbeträge ausdrücklich beschränkt worden ist. In dieser Fassung würde die Bestimmung nicht getroffen worden sein, wenn eine (dingliche) Haftung des Grundstücks überhaupt vorher nicht bestanden hätte. Damit ist aber zugleich dem Bedenken Rechnung getragen, welches die Kl. gegen die Auffassung der Hauszinssteuer als einer öffentlichen Last des Grundstücks aus der von der Unwendbarkeit des § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZwWG. zu besorgenden Beeinträchtigung des Realkredits hergeleitet hat. Zur Zeit der hier streitigen Hinterlegung genoss demnach die Hauszinssteuer unbeschränkt das Vorrecht der öffentlichen Lasten des Grundstücks gemäß § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZwWG.

(U. v. 9. Febr. 1927; 394/26 V. — Berlin.) [Sch.]

II. Verfahren.

12. §§ 3, 9 ZPO. Streitwert für Klagen über künftigen Mietzins.†)

Aus der Friedensmiete soll, solange die gesetzlichen Bestimmungen des RMG. Geltung haben, solange also die Wohnungszwangswirtschaft besteht, die zu zahlende Miete nach diesen Bestimmungen errechnet werden. Dieser Betrag ist wohl für die Gegenwart, nicht aber für die Zukunft ziffermäßig zu berechnen; die Hundertfüße der Friedensmiete, aus denen sich die tatsächlich zu zahlende Miete ergibt, können jederzeit eine Änderung erfahren. Unter diesen Umständen kann von einer Berechnung des Streitwertes aus § 9 ZPO. um so weniger die Rede sein, als es sich um eine Feststellungs-klage handelt, für deren Streitwerthöhe im allgemeinen das Interesse an der Feststellung maßgebend ist. Hier hat eine Schätzung nach § 3 ZPO. Platz zu greifen. Wenn man hierbei mit dem VG. von einer voraussichtlichen Dauer der Zwangswirtschaft von noch vier Jahren ausgeht und einen Durchschnittssatz der Hundertfüße von 125% zugrunde legt, der den vorauszu sehenden Erhöhungen reichlich Rechnung trägt, so beträgt der streitige Unterschied für das Jahr 599 M. zuzüglich 25% mit 150 M. zusammen 750 M. für vier Jahre also 3000 M. Dazu die oben bereits angeführte bezifferte Forderung mit 515 M. ergibt einen Streitwert von 3500 bis 3600 M. Hiernach ist die Revisionssumme nicht erreicht.

(Beschl. v. 14. Juni 1927; 102/27 III.)

** 13. §§ 160, 164 ZPO.; § 818 BGB. Bei Abweichung zwischen Sitzungsprotokoll und Tatbestand ist ersteres nur bei wirklichem Widerspruch maßgebend. Behandlung der Verwendungen auf ein Grundstück, wenn dieses mit Bereicherungsanspruch zurückgefordert wird.†)

Die Bekl. haben durch notariellen Vertrag v. 26. Juni 1918 von der Brauerei R. B. in M. die Wirtschaft „Zur grünen Aue“ in H. gekauft und dabei für sich und ihren Rechtsnachfolger eine Bierbezugsverpflichtung übernommen. Im August 1918 hat die Firma Z., die inzwischen in Liquidation getreten war, ihren Betrieb an die Brauerei F., die jetzige Kl., verkauft. Die Bekl. erkennen eine Verpflichtung

Zu 12. Mit vorbezeichneter Entsch. stellt sich der 3. BS. des RG. auf den Standpunkt der Entsch. des RG. 66, 424 = JW. 1907, 837; JW. 1900, 48⁴; 1904, 473¹⁵; OLG. Stettin: JW. 1924, 2043 und OLG. Breslau: JW. 1927, 858 und WohnN. 1927 Sp. 176; abweichend Kraemer, Geiershöfer und Friedländer: JW. 1924, 2043 und 1927, 858. — Die Entsch. des OLG., in welcher mit einer noch vierjährigen Dauer der Zwangsmietpreisbildung gerechnet ist, erging im Februar 1926.

RM. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Zu 13. Die Entsch. behandelt eine beträchtliche Anzahl von zivilprozessualen Fragen, von Fragen aus dem Grenzgebiet zwischen Zivilprozess und materiellem Recht und von materiellrechtlichen Fragen.

I. Interessant, wenn auch vielleicht nicht unanfechtbar, ist die Ausföhrung, daß der Tatbestand dann nicht im Widerspruch mit dem Protokoll steht (§ 314 ZPO.), wenn im Tatbestand die Verlesung eines Hilfsantrages festgestellt ist, im Protokoll nicht.

Mit Recht beruft sich das RG. für diese Ansicht auf die frühere

zum Bierbezug von der Kl. nicht mehr an. Mit der Klage hat diese von ihnen den Bierbezug für den gesamten Bedarf ihrer Gastwirtschaft bis zum 1. Juli 1930. verlangt, hilfsweise aber für den Fall der Nichtigkeit der getroffenen Vereinbarung auch beantragt, die Bekl. zu verurteilen, das Grundstück an die Firma Z. zurückzulassen oder in die Berichtigung des Grundbuchs auf deren Namen zu willigen. Den Hilfsantrag hat sie auf eine Abtretung der Firma Z. v. 21. bis 22. Aug. 1922 gestützt. Das Protokoll über die letzte mündliche Verhandlung vor dem OLG. v. 18. Sept. 1922 enthält über den Hilfsantrag nichts. Das Nähere über die Anträge ergibt sich. Das VG. hat die Bekl. unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils verurteilt, das Grundstück an die Firma R. B. gegen Zahlung von 13 713,12 M. aufzulassen. Das RG. hat aufgehoben. Das OLG. hat zwar nur die Beurteilung der Bekl. nach einem der Hilfsanträge ausgesprochen, aber offenbar hat es den Hauptantrag und die ersten beiden Hilfsanträge zu a) und b) gleichzeitig auch abweisen wollen. Es kommen deshalb diese Anträge im gegenwärtigen Rechtszuge nicht mehr in Betracht, da über sie zugunsten der Bekl. entschieden ist. Damit entfällt grundsätzlich also auch die Nachprüfung der Entsch. über die Bierbezugsverpflichtung der Bekl., aber mittelbar, d. h. als Entscheidungsgrund für das Urteil über den allein noch zur Entsch. stehenden Hilfsantrag zu c, kommt sie insofern in Betracht, als auch für diese Entsch. von Belang ist, ob die Vereinbarung über die Bierbezugsverpflichtung nichtig ist. Denn nur wenn dies zutrifft und infolge davon der ganze Vertrag v. 26. Juni 1918 als nichtig anzusehen ist, hat der Anspruch auf Rückgabe des verkauften Grundstückes eine hinreichende Grundlage. Ohne Rechtsverstoß hat das OLG. angenommen, daß der Geltendmachung des zuerkannten Hilfsanspruchs die Vorchrift des § 529 Abs. 4 ZPO. nicht entgegensteht, weil er kein neuer Anspruch war. Denn tatsächlich ist er bereits in der ersten Instanz erhoben gewesen. Dies wird durch den Tatbestand des landgerichtl. Urts. v. 2. Okt. 1922 bezeugt. Allerdings enthält das Protokoll über die vorangegangene Schlußverhandlung v. 18. Sept. 1922 nichts über die Verlesung des fraglichen Hilfsantrages, sondern beurkundet nur die Verlesung des Hauptantrages. Aber daraus folgt noch nicht, daß in Wirklichkeit nicht auch der Hilfsantrag verlesen ist. Denn mag für die Feststellung der gestellten Parteienanträge nach §§ 160, 164 ZPO. an sich auch das Sitzungsprotokoll maßgebend sein, so daß, wenn dieses hinsichtlich der Anträge vom Urteilsstatbestand abweicht, nur das im Protokoll Aufgeführte als beantragt anzusehen ist (WarnRspr. 1908 Nr. 413), so gilt das doch nur, soweit ein wirklicher Widerspruch zwischen Tatbestand und Protokoll besteht. Er würde vorliegen, wenn aus dem Protokoll v. 18. Sept. 1922 zu entnehmen wäre, daß nur der Hauptantrag gestellt ist. Dies aber folgt aus ihm nicht, denn mit der alleinigen Beurkundung seiner Verlesung ist noch nicht gesagt, daß er als allein verlesen hat bezeichnet werden sollen. Unwiderlegbar beweist das Sitzungsprotokoll auch die Vorgänge nicht, für deren Feststellung es bestimmt ist. Offenbar ist es hier unvollständig gewesen, wenn es, wie anzunehmen ist, versehentlich nicht auch die Verlesung des Hilfsantrages aufgeführt hat. Solchenfalls aber konnte es durch den Tatbestand des Urts. eine Ergänzung finden, da damit nur eine Nichtigstellung des Protokolls, nicht aber ein Wider-

Entsch. v. 19. Dez. 1905: GenR. Beitr. 41, 175 und die dort zit. Stellungnahme der Literatur. Vom strengen Standpunkt der Logik aus ließe sich wohl sagen, daß, wenn das Protokoll nur die Verlesung eines Antrages a) enthält, damit gleichzeitig auch festgestellt ist, daß nur dieser Antrag und nicht der Antrag b) verlesen worden ist. Vom strengen Standpunkt der Logik aus wäre dann allerdings ein Widerspruch zwischen Tatbestand und Protokoll festzustellen, der nach § 314 ZPO. dahin zu lösen wäre, daß das Protokoll vorgeht. Vom Standpunkt der zweckmäßigen Rechtsfindung aus wird man aber dem RG. beizutreten haben. Es liegt nicht im Rahmen derjenigen Bestrebungen, denen eine sachgemäße Prozessführung zu dienen hat, wenn den Protokollfeststellungen auch da, wo es sich um offensichtlich Versehen oder Unrichtigkeiten handelt, übermäßige Bedeutung beigelegt wird, namentlich in Fällen, in denen das Gericht selbst, wie hier, im Tatbestande das vorgefallene Versehen feststellt.

II. Daß ein Anspruch, der als Hilfsanspruch vor dem OLG. geltend gemacht worden ist, dann bei der ersten Verhandlung in der Berzinst. nicht geltend gemacht worden ist, schließt, aber, nachdem

spruch zwischen Protokoll und Tatbestand hergestellt wird (Gruch. 41, 177). Etwas Gegenteiliges ist auch aus dem von der Rev. angezogenen Ur. v. 11. Nov. 1924 VI 278/24 nicht zu entnehmen. Nun ist zwar in dem ersten Bl. der Hilfsantrag nicht ausdrücklich erwähnt, sondern im Gegenteil nur hervorgehoben, daß die Kl. Klage erhoben hat mit dem Antrage, die Bekl. als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihren sämtlichen Bierbedarf für ihre Gastwirtschaft bis zum Jahre 1930 von ihr zu beziehen. Aber daraus darf nicht geschlossen werden, daß der Hilfsantrag in der BerInst. fallen gelassen ist und deshalb als neuer anzusehen war, wenn er in dem zweiten Berufungsverfahren wieder aufgenommen ist (vgl. dazu RG. 59, 397). Denn in dem Bl. v. 3. Juni 1924 ist wegen des Vorbringens der Parteien auf den Inhalt des landgerichtl. Ur. Bezug genommen und damit auch für die zweite Instanz die Aufrechterhaltung des Hilfsantrages festgestellt worden. Er war für die Entsch. nur nicht von Belang, weil das BG. zur Zurückweisung der Berufung gegen das die Bekl. nach dem Hauptantrage verurteilenden Ur. erster Instanz gelangte. Aber in die BerInst. war trotz der Verurteilung der Bekl. nach dem Hauptantrage auch der Hilfsantrag der Kl. gelangt (RG. 77, 120¹); 105, 242; Warn. 1917 Nr. 223), so daß sowohl der Partei wie dem Gericht freistand, auf ihn zurückzugreifen, als sich im späteren Berufungsverfahren der Hauptantrag als unbegründet erwies. Die Richtigkeit des Kaufvertrages v. 26. Juni 1919 ist vom BG. ohne Rechtsirrtum angenommen. Die Vereinbarung über den Bierbezug verfiel gegen die Bd. v. 20. Nov. 1917 über die Malzkontingente (RGBl. 1061) und war deshalb nach den Ausführungen des früheren RevUr. nichtig, sofern nicht der Reichskanzler eine Ausnahme von der Bd. gemacht hat oder die Abmachung über den Bierbezug nachträglich eine wirksame Bestätigung gefunden hat, was voraussetzt, daß sich die Parteien der Richtigkeit ihrer Vereinbarungen oder wenigstens der Möglichkeit ihrer Nichtigkeit bewußt waren. Beides haben die Parteien nach der jetzigen Feststellung des BG. aber nicht behauptet. Daß die nachträglichen Bd. v. 22. Dez. 1919 (RGBl. 2139, 2141) und 6. Aug. 1921 (RGBl. 1196) an der Nichtigkeit der Vereinbarungen nichts geändert haben, weil sie keine rückwirkende Kraft hatten, ist in dem früheren RevUr. bindend ausgesprochen und mußte auch festgehalten werden, obwohl der 5. ZS. in der Entsch. v. 16. Jan. 1926 V 178/25 sich über die Rückwirkung gegenteilig ausgesprochen hat. Daß das BG. wegen der Nichtigkeit der Abrede über den Bierbezug auf Grund des § 139 BGB. die Nichtigkeit des ganzen Kaufvertrages für vorliegend erachtet hat, ist rechtlich auch nicht zu beanstanden. Da die Nichtigkeit des Kaufvertrages nicht auch die Nichtigkeit der Auflassung zur Folge hatte, so kommen für die Firma Z. nur Bereicherungsansprüche auf Rückgabe und Wiederauflassung des verkauften Grundstückes in Betracht. Es beruht auf einer der Nachprüfung des RevG. entzogenen Auslegung der Abtretungsurkunde v. 21. bis 22. Aug. 1922, wenn das BG. aus ihr die Ermächtigung der Kl. zur Einklagung des der Firma Z. zustehenden Rückübertragungsanspruchs entnommen hat. Zulässig ist eine derartige Ermächtigung, die dem Ermächtigenden das Gläubigerrecht beläßt und dem Ermächtigten die Befugnis einräumt, das ihm zur Einklagung gegebene Recht

zwar im eigenen Namen, aber doch für fremde Rechnung geltend zu machen (RG. 73, 306²); 78, 90³). Richtig mag sein, daß, wenn die Abtretung nur die Ermächtigung zur Einklagung bedeutete, der Ermächtigte auch ein rechtsschutzbedürftiges Interesse an der gerichtlichen Geltendmachung des Rechts im eigenen Namen haben muß (RG. 91, 396). Aber dieses wird von der Rev. zu Unrecht in Abrede gestellt. Zutreffend ist das BG. auch davon ausgegangen, daß für die Feststellung der Bereicherung das infolge der Vermögensverschiebung eingetretene Gesamtergebnis ausschlaggebend ist (RG. 94, 254; 105, 31). Es sind also neben den vom Bereicherten erlangten Vorteilen auch die ihm erwachsenen Nachteile, insbesondere also auch die auf die zurückzugewährende Sache gemachten Ausgaben, zu berücksichtigen, wobei Verwendungen auf die Sache aber nur in den vom Ges. gezogenen Grenzen in Rechnung gestellt werden dürfen. Für die Feststellung desjenigen Betrages, den sich die Firma Z. aus der teilweisen Barzahlung des Kaufpreises sowie der Tilgung der Hypotheken — nämlich einmal der übernommenen Hypothek der Landeskreditanstalt in M. und zweitens ihrer Restkaufgelderhypothek — zugunsten der Bekl. anrechnen lassen muß, hätte beachtet werden müssen, daß es sich auch insoweit um Bereicherungsansprüche, nämlich solche der Bekl., handelte und deshalb die Bestimmungen des § 818 Abs. 3 BGB. maßgebend waren, wonach die Firma Z. das Empfangene nur so weit herauszugeben hat, als sie noch bereichert ist, wofür allerdings auch die Geldentwertung eine Rolle spielen konnte (RG. 114, 344⁴). Es ist deshalb nicht richtig gewesen, auf die Errechnung des Betrages die Aufwertungsgrundsätze anzuwenden und dabei die Zahlen der Umrechnungstabelle des AufwG. zugrunde zu legen. Aber es ist nicht ersichtlich, daß die Bekl. dadurch beschwert sind, und deshalb ist dieser Fehler ihnen unschädlich. Auch daß die von ihnen aufgenommene Goldmarkhypothek von 7500 M den Bekl. in voller Höhe zu Lasten gestellt ist, gereicht ihnen nicht zum Nachteil. Denn wenn die Firma Z. diese Hypothek übernimmt, so befreit sie die Bekl. von einer Schuld, wofür sich diese entsprechend belasten lassen müssen; indes nur gegen die Verpflichtung der Firma Z., die Bekl. von der persönlichen Haftung für diese Hypothek zu befreien. Es hätte deshalb dieser Verpflichtung auch in dem entscheidenden Teil des Ur. Rechnung getragen werden müssen. Klar ersichtlich ist es freilich nicht, ob die Firma Z. bereit ist, auch die persönliche Haftung für die Hypothek zu übernehmen, und nicht vielleicht nur wegen der dinglichen Haftung auf den Abzug der 7500 M besteht. Dies könnte sie, weil sie durch die neue Belastung des Grundstückes dieses verschlechtert zurückbekommt, und zwar, solange die Bekl. nicht das Gegenteil nachweisen, um den vollen Betrag der Hypothek. Auch die Verbesserungen des Grundstückes würden daran nichts ändern, wenn sie ihrerseits den Bekl. nicht zu vergüten wären oder selber den Bekl. auch in vollem Betrage gutgebracht würden. Rechtsirrig ist aber die Behandlung, die das BG. den Ansprüchen der Bekl. für ihre Verwendungen hat zuteil werden lassen. Richtig wendet es zwar den § 818 Abs. 4 BGB. an, wonach im Falle der Bereicherung der Empfänger von dem Eintritt der Rechtshängigkeit an nach den allgemeinen Vorschriften haftet. Denn wenn der Umbau und die Vergrößerung des Anwesens, wie

wie im vorl. Falle die Sache vom RG. an das BG. zurückgelangt war, in der BerInst. wieder geltend gemacht worden ist, nicht als neuer Anspruch i. S. des § 519 Abs. 4 ZPO. zu gelten hat, wird mit dem RG. unbedingt anerkannt werden müssen.

III. Auch darin wird dem RG. beizutreten sein, daß schon die bloße Geltendmachung eines Anspruchs als Hilfsanspruch genügt, um die Rechtshängigkeit desselben i. S. des § 818 Abs. 4 BGB. zu begründen.

IV. Daß für die Geltendmachung eines Bereicherungsanspruchs nicht die Grundzüge des Aufwertungsrechts gelten, hat das RG. bereits RG. 114, 342 ff. = ZB. 1927, 36 mit ausführlicher Begründung ausgesprochen; selbstverständlich muß auch bei Bereicherungsansprüchen, wie das RG. dort betont hat, die Geldentwertung berücksichtigt werden; es entscheiden aber insoweit nicht die Grundsätze der Aufwertung nach § 242 BGB., sondern die Vorschriften des § 818 BGB.

V. Die Nichtigkeit des Bierbezugsvertrages und damit auch in Anwendung des § 139 BGB. des ganzen Kaufvertrages wird im vorl.

Falle daraus hergeleitet, daß zur Zeit des Abschlusses des Vertrages die Bd. v. 20. Nov. 1917 über die Malzkontingente (RGBl. 1917, 1061) galt. Das RG. steht auf dem Standpunkt, daß die nachträglichen Bd. v. 22. Dez. 1919 und 6. Aug. 1921 deshalb an der Nichtigkeit der Vereinbarungen nichts geändert haben, weil sie keine rückwirkende Kraft hatten. Das RG. bezieht sich zur näheren Begründung dieses Standpunktes, der nach der Entsch. selbst vom 5. ZS. nicht geteilt wird, auf das früher in derselben Sache ergangene Revisionsurteil. Diese Frage kann außerordentlich zweifelhaft sein. Selbstverständlich wäre, wenn die Nichtigkeit des Bierbezugsvertrages nicht mehr auf Grund der Bd. v. 20. Nov. 1917 zu bejahen gewesen wäre, eine Prüfung in der Richtung notwendig geworden, ob nicht schon aus allgemeinen Gesichtspunkten (§ 138 BGB.) die Nichtigkeit des Bierbezugsvertrages anzunehmen war.

VI. Außerordentlich beachtlich sind auch die Ausführungen, die das RG. in materiellrechtlicher Beziehung bez. der Frage macht, wie eine vom Grundstückskäufer aufgenommene Hypothek zu behandeln

¹) ZB. 1912, 42.

²) ZB. 1910, 654. ³) ZB. 1912, 297. ⁴) ZB. 1927, 36.

behauptet wird, erst in den Jahren 1925 und 1926 stattgefunden hat, so ist er nach der Rechtshängigkeit des Anspruchs auf Rückübertragung des Grundstücks vorgenommen, da dieser Anspruch schon i. J. 1922 rechtshängig geworden ist. Daß er nur hilfsweise geltend gemacht war, hat den Eintritt der Rechtshängigkeit nicht gehindert (Hellwig, System I § 119 S. 327) und hindert auch nicht die Anwendung des § 818 Abs. 4 BGB. auf diesen Fall der Rechtshängigkeit. Denn die bevorzugte Stellung des Empfängers hört auch auf, wenn er durch einen rechtshängig gewordenen Hilfsantrag darauf hingewiesen wird, daß er möglicherweise ohne Rechtsgrund die empfangene Sache besitzt, da er auch dadurch schon auf die Unsicherheit seines Weiterbesitzes aufmerksam gemacht wird und deshalb auch seine Verfügungen danach einrichten muß. Der Einwurf, daß die Kl. gegen Treu und Glauben handele, wenn sie sich auf die Rechtshängigkeit dieses bis zur letzten Berufungsverhandlung nur beiläufig behandelten Hilfsantrages beruft, ist vom BG. aus zutreffenden Gründen zurückverwiesen worden. Wenn aber die Bekl., soweit sie nach der Rechtshängigkeit des Hilfsantrages Verwendungen auf das Grundstück gemacht haben, Ansprüche gegen die Verkäuferin nur nach Maßgabe des § 818 Abs. 4 BGB. besitzen, so stehen ihnen nach § 292 Abs. 2 BGB. Ersatzansprüche nach den Vorschriften zu, welche für das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und Besitzer von dem Eintritt der Rechtshängigkeit des Eigentumsanspruchs an gelten. Sie könne also, wo von das BG. richtig ausgeht, gem. § 994 Abs. 2 BGB. nur für die auf das Grundstück gemachten notwendigen Verwendungen Ersatz verlangen, und zwar nach den Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Vergeblich versucht die Rev., diesen Rechtsfolgen dadurch auszuweichen, daß sie den Umbau des Gebäudes unter dem Gesichtspunkt des § 951 BGB. beurteilt wissen will. Denn Verhältnisse, wie sie die §§ 946 f. BGB. im Auge haben, liegen nicht vor. Dagegen hat sie Recht, wenn sie behauptet, daß der Begriff der notwendigen Verwendungen vom BG. verkannt sei. Es ist nicht richtig, wenn das BG. zwar anerkennt, daß die Umwandlung des einfachen Wohnhauses in ein Logierhaus wirtschaftlich vorteilhaft gewesen sein mag und den Umsatz erheblich steigert haben kann, die notwendige Verwendung aber deshalb ablehnt, weil der Umbau keine Maßnahme gewesen ist, die nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zu ergreifen gewesen ist, um den Untergang oder die Verschlechterung des Grundstückes abzuwenden. Denn mit Fug behauptet die Rev., daß notwendig nicht bloß diejenigen Verwendungen sind, die den Untergang oder die Verschlechterung der körperlichen Sache verhüten sollen, sondern auch solche, die den lebenswichtigen Interessen des Betriebes dienen, in dessen Zweck das Grundstück gestellt ist. Auch solche Verwendungen kommen der wirtschaftlichen Erhaltung des Grundstückes mittelbar zugute, da, wenn ein Grundstück wirtschaftlich einem bestimmten Zwecke — hier dem Gastwirtschaftsbetriebe — gewidmet ist, alle Aufwendungen für die Erfüllung und Förderung dieser Bestimmung auch dem Grundstück selbst förderlich sind. Denn in seiner Ganzheit wird dies nur erfasst, wenn auch seine Zweckbestimmung berücksichtigt wird. Ist hieran aber festzuhalten, so kann auch im gegebenen Falle durch den Umbau sehr wohl eine notwendige

ist, wenn die Nichtigkeit des Kaufvertrages mit Erfolg geltend gemacht wird und die Last nunmehr auf den ursprünglichen Veräußerer übergeht.

Der Standpunkt des RG., daß der Käufer die ihm zugeflossene Valuta voll dem Verkäufer vergüten muß, andererseits aber beanspruchen kann, daß ihm dieser die persönliche Haftung für die Hypothek abnimmt, wird der wirtschaftlichen und rechtlichen Sachlage gerecht.

VII. Die materiellrechtliche Ausführung des RG., daß auch bei Beschränkung des Ersatzanspruchs auf notwendige Verwendungen in Anwendung der §§ 818 Abs. 4, 292, 994 Abs. 2 BGB. die Kosten eines Umbaus angesichts der wirtschaftlichen und Betriebsverhältnisse als notwendig zu gelten haben, wird nur auf Zustimmung zu rechnen haben; gerade bei der Entscheidung über Bereicherungsansprüche und Ersatz der Aufwendungen bei solchen wird der Begriff der Notwendigkeit nicht nach engherzigen Gesichtspunkten, sondern nach der Zweckbestimmung des in Frage kommenden Grundstückes und seines Betriebes zu behandeln und zu lösen sein.

St. Dr. Dr. Lemberg, Breslau.

Verwendung auf das Grundstück erfolgt sein. Wieweit sie notwendig war, entscheidet sich nach denselben Gesichtspunkten, wie bei der unmittelbaren Verwendung auf die Sache. Wie diese als notwendig anzusehen ist, wenn sie die Sache vor dem Verfall schützt, so ist die Aufwendung für den in Grundstücken bestimmungsgemäß unterhaltenen Betrieb dann notwendig, wenn sie den Zweck hat, diesen am Leben zu erhalten oder so auszugestalten, daß er nutzbringend bleibt und die vorgesehene Bestimmung des Grundstückes aufrecht erhält. Dazu können auch Erweiterungen und Umbauten gehören, wenn sie das erforderliche oder auch nur geeignete Mittel sind, um den Betrieb lebensfähig zu erhalten oder doch rentabler zu gestalten. Denn nicht nur, was aufgewendet werden muß, um den alten Zustand zu erhalten, sondern auch, was verausgabt wird, um ihn zeitgemäß einzurichten, ist notwendig. Allerdings auch nützlich für das Grundstück, wie jede notwendige Verwendung. Aber diese Nützlichkeit berechtigt nicht, nur auf sie abzustellen und darüber die Notwendigkeit der Verwendung zu übersehen. Deshalb wird nach dieser Richtung das Vorbringen der Bekl. noch einmal geprüft werden müssen. Auf die Verwendungen im einzelnen wird nicht zurückgegangen zu werden brauchen. Hat die Firma J. den Erweiterungsbau gesehen und trotz ihres von der Kl. für ihre Rechnung hilfsweise geltend gemachten Rückkaufungsanspruchs keinen Widerspruch gegen den Umbau erhoben, so könnte daraus, soweit die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag zur Anwendung kommen, möglicherweise geschlossen werden, daß der Umbau ihrem Willen entsprach, oder darin vielleicht sogar eine Genehmigung derselben gefunden werden (§§ 683, 684 Satz 2 BGB.). Andernfalls müßte die Firma J., wenn sie die durch den Umbau geschaffene Verbesserung in Besitz nimmt und ausnutzt, mindestens für die Bereicherung einstehen (§ 684 Satz 1 BGB.).

(U. v. 20. Mai 1927; 518/26 VI. — Jena.)

[Ru.]

b) Straffachen

Berichtet von Justizrat Dr. Drucker, Leipzig und
Rechtsanwalt Dr. Alsbach, Berlin.

14. 1. Wohn- und Geschäftshäuser gehören nicht zu den Gegenständen des täglichen Bedarfs.
2. Die Bestimmungen der PreisTrWD. 1923 über den Leistungs- und Provisionswucher sind auf Geschäfte, die den Eigentumserwerb an Wohn- oder Geschäftsräumen zum Gegenstand haben, und auf die Vermittlung solcher Geschäfte nicht anwendbar.†)

Der Angekl. ist des Provisionswuchers schuldig erkannt worden, weil er für die Vermittlung des Verkaufs eines Hauses mit Gastwirtschaft eine Vergütung gefordert habe und sich habe gewähren lassen, die einen übermäßigen Verdienst enthielt. Die Verurteilung kann nicht aufrechterhalten werden. Die geschichtliche Entwicklung der Preistreibereivorschriften läßt erkennen, daß unter „Gegenständen des täglichen Bedarfs“ i. S. der PreisTrWD. nur bewegliche Sachen zu verstehen sind, weshalb schon die Vorschriften des § 1 Nr. 1 und 2 PreisTrWD. 1918 über den Preis- und Pro-

§u 14. 1. Die Entsch. ist richtig und entspricht auch ganz der herrsch. Meinung (vgl. meine Ann. JW. 1926, 1245, zu dem auch in der Entsch. erwähnten Ur. d. OLG. Stuttgart).

2. Der Leistungs- und Provisionswucher in Substanz auf die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen, „zum Gebrauch und zur Nutzung“, insbes. auf die Vermietung und Verpachtung, der schon unter die PreisTrWD. fiel, bleibt auch nach § 49 a Abs. 2 MSchG. strafbar (vgl. RG.: JW. 1927, 1155; RGSt. 61, 130 ff. [136]).

3. Die in der vorl. Entsch. offengelassene Frage, ob auf die Vermittlung des Eigentums an Wohn- und Geschäftsräumen § 49 a MSchG. zur Anwendung kommen kann, ist nach m. A. zu verneinen. § 49 a will offenbar nur den Mietwucher treffen und die Vorgänge, die damit im Zusammenhang stehen. Dies ergibt sich aus seinem Wortlaut insbes. durch den Gebrauch des Wortes „Mietzins“. Dies ergibt sich aber auch aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes, wie sie in der zu 2 erw. Entsch. d. RG. wiedergegeben ist. Danach hat der Regierungsvertreter ausdrücklich betont, „daß der Ausschluß nur eine Bestimmung des geltenden Rechts übernommen habe, nämlich

bisionwucher auf Geschäfte über Grundstücke, auch soweit letztere Wohn- und Geschäftsräume enthalten, sowie auf die Vermittlung solcher Geschäfte nicht für anwendbar erachtet wurden (Schäfer, W.D. gegen Preistreiberi S. 76; Alsb. berg, Preistreiberi strafrecht S. 119; OLG. Raumburg: JW. 1921, 518). Da die einschlägigen Bestimmungen — nur mit einer unwesentlichen Fassungsänderung beim Preistwucher sowie unter Ausschaltung der Gegenstände des Kriegsbedarfs — in die PreisTrWD. 1923 § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 5 Abs. 1 Satz 1, erste Form, übergegangen sind und die amtliche Begründung die erwähnte Auslegung nicht bekämpft, vielmehr an einer Stelle sogar ausdrücklich auf die bisherige Rpr. hinweist (vgl. Schäfer, Preistreiberi recht S. 183, 187), muß angenommen werden, daß jene Auslegung auch auf die erwähnten neuen Bestimmungen zutrifft, daß also auch diese auf Erwerbsgeschäfte über Wohn- und Geschäftshäuser, sowie auf die Vermittlung solcher Geschäfte nicht anwendbar sind. Es ist aber zu prüfen, ob etwa die Bestimmungen der PreisTrWD. 1923 über den Wucher in bezug auf Leistungen zur Befriedigung des täglichen Bedarfs (§ 4) und in bezug auf die Vermittlung von Geschäften über Leistungen zur Befriedigung des täglichen Bedarfs (§ 5 Abs. 1 Satz 1, zweite Form) für Geschäfte der erwähnten Art in Betracht kommen. Auch dies ist zu verneinen. Unter die vom § 4 betroffenen „Leistungen zur Befriedigung des täglichen Bedarfs“ fällt zwar unzweifelhaft auch die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch und zur Nutzung (vgl. Schäfer, Preistreiberi recht S. 35, 183 [amtl. Begründung]; RG.: JW. 1925, 1536; OLG. Dresden, Ur. v. 13. April 1926, 20 St 36/26 = JW. 1926, 2223). Es kann aber nicht behauptet werden, daß auch die Übertragung des Eigentums an Wohn- und Geschäftsräumen zu den Leistungen gehört, für die in weiten Kreisen der Bevölkerung täglich ein Bedürfnis hervortritt. Überdies hat § 4 überhaupt nicht Leistungen im Auge, die der Erfüllung von Erwerbsgeschäften dienen; Leistungen solcher Art werden, soweit sie der Gesetzgeber treffen wollte, vom § 3 erfaßt. Fällt aber die Übertragung von Eigentum an Wohn- und Geschäftsräumen nicht unter die Leistungen zur Befriedigung des täglichen Bedarfs i. S. des § 4, so ist auch die hiermit zusammenhängende Bestimmung des § 5 Abs. 1 Satz 1, zweite Form, auf die Forderung einer übermäßigen Vergütung für die Vermittlung solcher Geschäfte nicht anwendbar. Es geht auch nicht an, etwa die Vermittlung selbst als eine Leistung zur Befriedigung des täglichen Bedarfs i. S. des § 4 zu betrachten; denn wenn die Übertragung des Eigentums nicht als solche Leistung erachtet werden kann, so muß das gleiche auch für die Vermittlung des Eigentums erwerbs gelten; überdies enthält § 5 für die Geschäftsvermittlung eine Sonderregelung. (Ebenso OLG. Raumburg: JurR. 1925 SprBeil. S. 1076; OLG. Stuttgart: JW. 1926, 1245. Abw. BahObLG. v. Febr. 1926, RevReg. II 21/26.) Der durch das Gef. v. 29. Juni 1926 (RGBl. 317) in das M SchG. eingefügte § 49a über den Wucher mit Räumen war zur Zeit der Tat noch nicht in Geltung.

(1. Sen. v. 1. März 1927; 1 D 309/26.) [N.]

15. Der Mieter von Geschäftsräumen hat das Hausrecht auch an solchen Räumen des Hauses, an denen auch andere Mieter Mietrecht haben.]

Vom Mietrecht eines Wohnungsinhabers werden auch diejenigen Räume des Hauses umfaßt, deren Benützung zur Ausübung des Wohnungsrechts erforderlich ist. Insofern sind

die Strafvorschrift gegen den Leistungswucher“. Es erscheint somit als ausgeschlossen, daß der Gesetzgeber neuerdings einen Tatbestand unter das Strafgesetz stellen wollte, der nach den bisherigen Bestimmungen der PreisTrWD. — wie dargelegt — nicht strafbar war.

XX. Dr. Rudolf Wassermann, München.

Zu 16. I. über das Verhältnis des § 49a M SchG. zum § 4 der am 24. Juli 1926 außer Kraft getretenen PreisTrWD. bestand bisher im Schrifttum Streit, weniger in der Praxis, die im allgemeinen schon jetzt der Ansicht des obigen Ur. gefolgt ist. Eckstein (JW. 1926, 2166) zieht aus der verschiedenen Formulierung des Tatbestandes in beiden Vorschriften den Schluß, daß auf Grund des Art. IV d. Gef. v. 19. Juli 1926 die Strafverfolgung nach § 4 Preis-

TrWD. ausgeschlossen ist. Diese Auffassung weist OLG. Stettin (JW. 1927, 934²⁹) mit m. E. zutreffender Begründung zurück. Das RG. stützt sich weniger auf den Wortlaut beider Bestimmungen, als auf den aus der Entstehungsgeschichte ersichtlichen Zweck des § 49a, die Strafbarkeit des Raumwuchers aufrechtzuerhalten. Danach ist § 49a am 1. Juli 1926 an Stelle der bisherigen PreisTrBestimm. getreten. Angelehnt ist die Meinung Munks (Mietwucher, Berlin 1927 S. 1), daß für die kurze Zeit des Nebeneinanderbestehens beide Gesetze gleichzeitig in Kraft gewesen seien. § 2 Abs. 2 StGB. hat die Bedeutung, daß die vor dem 1. Juli 1926 verwirklichten Delikte nach beiden Vorschriften zu prüfen und die dem Täter günstigere Bestimmung anzuwenden ist. Hinzuweisen ist hierbei darauf, daß als günstigeres Gef. in jedem Falle die Strafvorschrift des § 4 PreisTrWD. gilt, nicht aber für § 49a M SchG.

(2. Sen. v. 19. Mai 1927; 2 D 370/27.) [D.]

16. I. Hinsichtlich des Raumwuchers sind die §§ 49a, 49b an die Stelle der §§ 4 u. 5 PreisTrWD. getreten. Das Gef. v. 19. Juli 1926 findet auf den Raumwucher keine Anwendung. § 2 Abs. 2 StGB. gilt auch für das Verhältnis zwischen §§ 4 und 5 PreisTrWD. und §§ 49a und 49b M SchG.

II. 1. Die Vermietung oder Verpachtung von Räumen zu gewerblichen Zwecken ist eine Leistung zur Befriedigung des täglichen Bedarfs i. S. des § 4 PreisTrWD. 2. Die Feststellung des Tatbestandes des Leistungswuchers mit Räumen i. S. des § 4 PreisTrWD. setzt eine Ermittlung oder Schätzung der Gestehungskosten voraus.

III. Wesentlichen Abweichungen der Tatbestände des § 49a M SchG. gegenüber den Tatbeständen der §§ 4, 5 PreisTrWD. § 49a M SchG. als das mildere Gesetz i. S. des § 2 Abs. 2 StGB.

IV. Maßgebende Gesichtspunkte beim Leistungswucher mit Räumen für die Ermittlung der Gestehungskosten. +)

(1. Sen. v. 11. März 1927; 1 D 57/26.) [N.]

Urt. abgedr. JW. 1927, 1155—1160²³.

TrWD. ausgeschlossen ist. Diese Auffassung weist OLG. Stettin (JW. 1927, 934²⁹) mit m. E. zutreffender Begründung zurück. Das RG. stützt sich weniger auf den Wortlaut beider Bestimmungen, als auf den aus der Entstehungsgeschichte ersichtlichen Zweck des § 49a, die Strafbarkeit des Raumwuchers aufrechtzuerhalten. Danach ist § 49a am 1. Juli 1926 an Stelle der bisherigen PreisTrBestimm. getreten. Angelehnt ist die Meinung Munks (Mietwucher, Berlin 1927 S. 1), daß für die kurze Zeit des Nebeneinanderbestehens beide Gesetze gleichzeitig in Kraft gewesen seien. § 2 Abs. 2 StGB. hat die Bedeutung, daß die vor dem 1. Juli 1926 verwirklichten Delikte nach beiden Vorschriften zu prüfen und die dem Täter günstigere Bestimmung anzuwenden ist. Hinzuweisen ist hierbei darauf, daß als günstigeres Gef. in jedem Falle die Strafvorschrift des § 4 PreisTrWD. gilt, nicht aber für § 49a M SchG.

II. An dem Grundsatz, daß Vermieten und Verpachten von Grundstücken, Wohnungen und Zimmern zu den Leistungen zur Befriedigung des täglichen Bedarfs gehört, ist in der Praxis bisher nicht gezwweifelt worden. Wünschenswert wäre es gewesen, wenn das RG. in diesem grundsätzlichen Urteil einiges darüber gesagt hätte, wann es die Voraussetzungen des täglichen Bedarfs nicht als gegeben ansieht, wenn auch diese Frage nur noch für die früheren Fälle Bedeutung hat. Es ist auf die Zinswucherentsch. des ersten StG. v. 4. Mai 1926 (RGBl. 60, 216 ff., insbes. 226) zu verweisen. Hauptsächlich sind die Luxusgegenstände vom täglichen Bedarf ausgenommen, d. h. Gegenstände, die nach der Auffassung der breiten Masse der Bevölkerung entbehrt werden können, ohne daß dadurch die allgemeine Lebenshaltung beeinträchtigt wird. Der Verwendungszweck ist für die in Frage kommende Gruppe von Leistungen zu prüfen, nicht für den Einzelfall. In diesem kann ein Gegenstand des täglichen Bedarfs für den Erwerber einen Luxus bedeuten, ohne daß der Gegenstand seinen Charakter für die Gesamtheit dadurch einbüßt. Eine praktische Anwendung dieser Grundfänge findet sich in einer neueren, noch nicht veröffentlichten Entsch. des RG. v. 7. März 1927 (17 U 10 686/26), wo für ein modernes Geschäftshaus in der Gegend der Leipziger Straße in Berlin die Raumvermietung für eine Leistung zur Befriedigung des täglichen Bedarfs erklärt wird, indem betont wird, daß nach den lokalen Verhältnissen des Stadtteils derartige Läden, die vielleicht anderswo einen Luxus bedeuten könnten, zum täglichen Bedarf gehören. Inwiefern die Vermietung großer Wohnungen, Einzelvillen, gewerblicher Räume, die für Dielen oder Bars eingerichtet sind, aus der Schutzbestimmung des § 4 PreisTrWD. herausfällt, wird nach den individuellen Umständen zu entscheiden sein.

III. Die Ausführungen des RG. über den Raumwucher i. S. d. § 4 PreisTrWD. sind nach dem Urt. auch von grundlegender Be-

Rechtsentscheide in Miet- und Pacht Sachen.

Berichtet von Kammergerichtsbräten Dahmann u. Dr. Günther, Berlin.

I. Mietrecht.

1. Reichsmietengesetz.

1. § 2 Abs. 4 S. 4 RMG. 1. Bei Entsch. über einen Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete für Räume, an denen Veränderungen vorgenommen worden sind, hat das MG. zu entscheiden, wer und in welchem Umfange ein jeder von den Beteiligten zu den Kosten der Veränderungen beigetragen hat.

2. Haben Vermieter und Mieter zu den Kosten einer Verbesserung der Mieträume beigetragen, so ist der Unterschied zwischen der Friedensmiete und für die Räume im bisherigen Zustande einerseits und im geänderten Zustande andererseits nach dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Beteiligten unmittelbar oder mittelbar zu dem Gesamtaufwand für die Veränderung beigetragen haben. Nur der auf den Vermieter entfallende Teil des Unterschiedes ist bei der Prüfung der Frage, ob die Festsetzung der Friedensmiete zulässig ist, und hernach bei der Festsetzung selbst zu berücksichtigen. Sofern der Ver-

deutung für die Auslegung des § 49a MSchG. Das RG. betont sehr stark das allgemeine Prinzip der Preiswucherverbote, das Streben nach übermäßigem Gewinn zu treffen, schreibt daher die Kalkulation zur Feststellung des Reingewinns vor und läßt die Strafbarkeit nur von der Höhe dieses Reingewinns abhängen. Die besondere Eigenart und Schwierigkeit der Mietkalkulation liegt darin, daß sich hier nicht Einstandspreis, zugleich sonstiger Gesehungskosten, und Verkaufspreis gegenüberstehen, sondern daß wie bei der Zinskalkulation die angemessenen Nutzungen eines Kapitals zu berechnen sind. Hier ist nun die bisherige Mietwucherpraxis der unteren Gerichte auf den bedeutsamen Grundsatz dieser Entsch. hinzuweisen, daß der Hauseigentümer als Kapitalist die landesübliche angemessene Verzinsung seines Eigentums erstreben darf. Noch pflegt in der bisherigen Praxis bei Prüfung der Zulässigkeit von Abstandsummen derjenige Hauseigentümer, vor allem wenn er Ausländer ist, schlechter gestellt zu werden, der das Haus während der Inflation angeblich billig erworben hat. Selbst wenn diese Annahme zutrifft, ist der Gewinn, der in der Werterhöhung des Kapitals liegt, nach den Ausführungen des RG. bei der Mietzinsbildung nicht zu berücksichtigen. Es handelt sich um einen Vermögenszuwachs, der unabhängig von dem Mietverhältnis entstanden ist. Man gelangt so zu dem Prinzip, für die angemessene Verzinsung des Hauses in jedem Falle auf den gemeinen Wert zurückzugehen. Ein Rückgang dieses Wertes berechtigt den Hauseigentümer nicht, durch höhere Mieten den Verlust auszugleichen, ebenso wie aber auch ein Steigen des gemeinen Wertes den Hauseigentümer befugt, dem erhöhten Kapital entsprechende Nutzungen zu ziehen. — Gesehungskosten und angemessener Reingewinn können bei einem Miethaus zuerst nur für das Haus im ganzen berechnet werden; erst danach kann der angemessene Mietzins für die einzelnen Wohnungen bestimmt werden. Das auch hier anwendbare Prinzip der isolierten Gewinnberechnung (Alsberg, Preis- und Strafrecht 7. Aufl. S. 103 ff.) verlangt, daß Verluste, die an einzelnen Teilen des Miethauses entstehen, nicht durch übermäßigen Gewinn bei der Vermietung anderer Teile herausgeholt werden dürfen. Dieser Grundsatz ist namentlich praktisch für ein Haus, in dem für die Wohnungen die gesetzliche Miete gilt, während Läden der freien Mietbildung unterliegen (vgl. OLG. Dresden v. 13. April 1926, JW. 1926, 2223). Das RG. Ur. verhindert jedoch nicht, an Stelle der gesetzlichen Miete eine höhere Miete zu vereinbaren, wie dies ja auch privatrechtlich zulässig ist, und steht insbes. der Forderung einmaliger Vergütungen beim Abschluß des Mietvertrages in Form von Baukostenzuschüssen oder Abstandsummen usw. nicht im Wege. Die Rechtspredung versucht allerdings gerade diese Forderungen von Ablösungs- oder Abstandsummen zu unterbinden, indem die gesetzliche Miete als ausreichendes Entgelt für die Raumüberlassung betrachtet und Nebenvergütungen nur dann für gerechtfertigt erklärt werden, wenn ihnen besondere Leistungen des Vermieters gegenüberstehen. Die oberen Instanzen haben jedoch solche einmaligen Vergütungen nicht grundsätzlich verworfen (RG. v. 19. März 1925, JW. 1925, 1536; BayObLG. v. 13. Juli 1925, JW. 1925, 2481). Das oben zitierte Urteil des RGSt. v. 7. März 1927 legt eine solche einmalige Vergütung (Baukostenzuschuß) auf die Dauer des Mietverhältnisses um und prüft dann diese Vergütung daraufhin, ob sie angemessen für die Raumüberlassung ist. Das dürfte auch nach diesem Ur. des RG. der richtige Weg sein.

IV. Die Kalkulation der Mieten nach den Grundsätzen des Preis- und Strafrechts ist zwar außerordentlich schwierig, aber immerhin lösbar. Große Bedenken müssen jedoch gegen die von der Entsch. vertretene Auslegung des § 49a MSchG. erhoben werden. Die alte Zweifelsfrage, ob die Preis- und Strafrecht, den übermäßigen Preis oder den

mieter unmittelbar zu den Baukosten beigetragen hat und diese gegen die Friedenszeit erhöht sind, ist der maßgebliche Betrag gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 RMG. entsprechend zu erhöhen.

A. Das RG. hat in mehreren Rechtsentsch. ausgeführt, daß das MG. sich der eigenen Stellungnahme zu solchen Streitigkeiten der Beteiligten zu enthalten habe, die nicht zu seiner Zuständigkeit gehören, und daß in solchen Fällen der Vortrag des Antragstellers die Grundlage seiner Entsch. bilden müsse. Die Beschränkung des MG. in der Befugnis zur Sachaufklärung gilt aber nach dieser Rechtspr. nur für solche bürgerlich-rechtl. Streitigkeiten, zu deren Austrag die ordentl. Gerichte berufen sind; sie ergibt sich aus der Erwägung, daß das Gericht in solchen Fällen durch die tatsächliche Würdigung und die rechtliche Auffassung des MG. nicht gebunden, also an einer abweichenden, für die Parteien allein maßgeblichen Entsch. nicht gehindert ist, daß aber widersprechende Entsch. vermieden werden müssen. Deshalb hat das MG. im Streitfall nicht darüber zu befinden, ob Mieträume ganz oder teilweise als neu geschaffen dem Geltungsbereich des RMG. nach § 16 entzogen sind, denn die Entsch., ob für ein Mietverhältnis die vertragliche oder gesetzliche Miete gilt, steht dem ordentl. Gericht zu. Hingegen ist die Entsch. des MG. über die Höhe der FrM. für das Gericht verbindlich, da im Verfahren zur Feststellung oder Festsetzung der FrM. die Prüfung sowohl der Voraussetzungen für den Antrag wie auch des Betrages der FrM. vom Gef. ausschließlich dem MG. übertragen ist. Inwieweit sind also ab-

übermäßigen Gewinn verhindern wollen, und der bisher von der Rechtspr. einmütig i. S. der letzten Alternative entschieden worden ist (vgl. 4. StS. v. 1. Febr. 1918, RGSt. 51, 344) wird jetzt wieder aufgeworfen und nach keiner von beiden Richtungen hin beantwortet. Es soll der übermäßige Reingewinn als Tatbestandsmerkmal des § 49a ausschneiden, es soll der objektive Wert und es sollen auch die Vermögensverhältnisse der Parteien in Betracht gezogen werden, eine ganz grundsätzliche Umkehr von dem Gedanken des bisherigen Sozialwucherrechts, das gerade auf die Vermögensverhältnisse der Parteien keine Rücksicht nahm. Andererseits sollen aber Gesehungskosten und Reingewinn wieder unter den „gesamten Verhältnissen“ von Bedeutung sein. Wie aus diesen Grundsätzen die Praxis, wie vor allem die Hauswirte selbst zu einer dem Gesetz entsprechenden Bemessung der Mieten gelangen sollen, um sich nicht wegen Wuchers strafbar zu machen, bleibt eine durch die Entsch. nicht geklärte Frage. Die Argumente, die das RG. für die Verbindlichkeit der Tatbestände des § 4 Preis- und Strafrecht. und des § 49a MSchG. anführt, vermögen keineswegs zu überzeugen. Die Entstehungsgeschichte bietet gar keinen Anhalt dafür, daß mit dem Ausdruck „unangemessen“ etwas anderes gemeint sei als „übermäßig“. Im Gegenteil scheinen die spärlichen Erklärungen in den Beratungen hierüber eher für die Gleichsetzung beider Begriffe zu sprechen. Vor allem aber ist doch das Verbot des Mietwuchers nichts als eine Fortsetzung der bisherigen Preisrestriktionsverbote für ein begrenztes Wirtschaftsgut. Suchte die bisherige Gesehgebung angemessene Preise dadurch herbeizuführen, daß sie die Gewinnsucht einzuschränken sich bemühte, so würde dieser Grundgedanke verändert werden, wenn es jetzt nicht mehr auf den Reingewinn, sondern in erster Linie auf den objektiven Wert ankäme. In einem nicht veröffentlichten Urteil des 1. StS. v. 11. März 1927 — 1 D 777/26 — wird erklärt, daß für die „Angemessenheit“ der Vergütung die ortsübliche Mietpreishöhe oder auch eine ungünstige Vermögenslage der Mieter „von Bedeutung“ sein könne, während sie für die Frage keine Rolle spiele, ob die Vergütung einen übermäßigen Verdienst enthält. Wie nun aber der Eigentümer eines Hauses, das keine angemessene Rente abwirft, diese Faktoren zahlenmäßig einsetzen soll, läßt sich aus solchen Andeutungen nicht entnehmen. Es ist nur zu hoffen, daß die obersten Landesbehörden von der neuen Vorschrift des Abänderungsgesetzes v. 17. März 1927 (RGBl. S. 71) Gebrauch machen, und daß die von ihnen aufgestellten allg. Grundsätze für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses konkretere Bestimmungen enthalten, als die bisherige Judikatur sie zu geben vermag.

Auffällig erscheint schließlich an dem Ur., daß § 49a hier ohne weiteres für anwendbar erklärt wird, obwohl es sich in dem einen Fall um regelrechte Verpachtung eines eingerichteten Hotelbetriebes gehandelt hat. Der Wortlaut des § 49a mag allerdings auf den ersten Blick auch die Pacht eingerichteter Räume umfassen, denn es wird ja ausdrücklich neben der mietweisen Überlassung auch diejenige auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses hervorgehoben. Aber immer muß es sich doch darum handeln, daß Räume „überlassen“ werden. Diese müssen das Objekt des Vertrages sein. Bei der Pacht eingerichteter Betriebe sind die Räume jedoch selbständige Teile des ganzen Komplexes. Der Pachtzins wird nach der Rentabilität des eingerichteten Betriebes bemessen. Der Gedanke des Mieterschutzes verliert hier seinen Sinn, da der Pächter nicht Wohnungen oder Räume, sondern einen gewerblichen Betrieb erlangen will. Soll auf derartige Rechtsverhältnisse § 49a angewendet werden, dann werden damit über die Raumwirtschaft hinaus einem Gebiete freier Erwerbstätigkeit Beschränkungen auferlegt, die praktisch gar nicht durchzuführen sind.

RA. Dr. Kurt Besche, Berlin.

weichende Entsch. der ordentl. Gerichte unter allen Umständen ausgeschlossen. Im Kreise seiner eigentlichen Aufgaben und seiner ausschließlichen Zuständigkeit hat das RMG. aber nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht zur Aufklärung des streitigen Sachverhalts. Aus diesem Grunde ist bereits RG. v. 22. April 1924: RG. i. Mietf. 5, 56; JW. 1926, 2455; WohnN. 1926, 572; JurR. 1926, 1509; EA. 480; GrundC. 1926, 999; MietG. 1926, 66; Hertel, Mieterschutz IV A, 254 ausgesprochen worden, daß das RMG. bei Festsetzung der FrM. zu entscheiden hat, welcher Art die Mieträume sind. Zu übereinstimmung damit ergibt sich die Bejahung der ersten Rechtsfrage.

B. Die Behandlung der zweiten Frage erfordert ein Eingehen auf die Bedeutung der gesetzl. Mietsache und auf die verschiedenen Möglichkeiten, die für eine Beteiligung von Vermieter und Mieter an der Veränderung des Mietgedankens bestehen.

I. Wie jeder Mietzins die Gegenleistung des Mieters aus dem Mietvertrage, das Entgelt für die Vertragsleistung des Vermieters darstellt, so gilt das gleiche für die gesetzl. Mietsache.

1. Die gesetzl. Mietsache ist die nach dem RMG. bemessene Abgeltung der Leistung des Vermieters aus dem Mietvertrage. Die FrM. bildet die Grundlage für die Berechnung der gesetzl. Mietsache. Deshalb kommt gerade bei den Bestimmungen des RMG. über die FrM. zum Ausdruck, daß sie in gewissem Umfange von dem Inhalt des einzelnen Mietverhältnisses abhängig sein soll. So ist nach § 2 Abs. 1 vor allem als FrM. derjenige Mietzins maßgebend, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war, ein Zins, in dem sich selbstverständlich der Umriß des damaligen Vertragsgegenstandes, insbes. auch des vom Vermieter gewährten Mietgegenstandes ausdrückt. Hat sich der Vertragsgegenstand geändert, so ist auch nach § 2 Abs. 4 die FrM. anderweit zu bestimmen.

Als Vertragsgegenstand berücksichtigt das RMG. für die Bemessung der FrM. und damit der gesetzl. Mietsache jedoch nicht jedwede Leistung, die der eine oder andere Vertragspartei aus dem bestehenden Mietvertrage schuldet; vielmehr gelten zwei Einschränkungen:

a) Das Mietverhältnis wird, sobald die gesetzl. Mietsache gilt, durch § 20 inhaltlich auf eine Normalform gebracht, indem sich hinsichtlich der Verpflichtungen zur Tragung der Betriebskosten und zur Instandhaltung des Mietraumes nach den Vorschriften des BGB. richten, und indem ferner für die Zukunft jede über das Mietrecht des BGB. hinausgehende Verpflichtung der Vertragspartei wegfällt, sofern sie auf die Höhe des Mietzinses offenbar von Einfluß war.

b) Die zweite Einschränkung besteht darin, daß die gesetzl. Mietsache und die FrM. Geltung nur für die mietsache Überlassung von Gebäuden oder Gebäudeteilen haben, also anderweitige Leistungen aus dem Vertrage, wie z. B. Mitüberlassung eines Gartens oder von Einrichtungsgegenständen, Schrankflächen, Möbeln usw., oder Gewährung von Kraft, Dampf, Stromzuführung, von Heizung u. a. nicht abgeben.

2. Hiernach ist der Gegenstand, der für die gesetzl. Mietsache und damit auch für die Bemessung der FrM. maßgeblich sein muß, die Überlassung von Gebäuden oder Gebäudeteilen seitens des Vermieters an den Mieter zum Mietgebrauch. Gebäude und Gebäudeteile sind hierbei aber nicht rein als Sache oder Sachteile zu fassen, sondern als Vertragsgegenstand, also in ihrem Mietwerte. Das wird schon dadurch klar gestellt, daß die Festsetzung der FrM. nach § 2 Abs. 4 RMG. nicht nur als Folge baulicher Veränderung, sondern auch wegen Verwendung der Räume zu wesentlich anderen Zwecken vorgeesehen ist.

Alles was den Mietwert der Gebäude oder Gebäudeteile beeinflusst, ist für die Bemessung der FrM. von Bedeutung. Da aber die gesetzl. Mietsache das Entgelt des Mieters für die Vertragsleistung des Vermieters ist, so müssen bei der FrM. alle diejenigen Erhöhungen des Mietwertes außer Betracht bleiben, die ihm nicht infolge des Mietvertrages vom Vermieter gewährt werden. Ob der Vermieter seine Vertragspflicht bereits erfüllt hat oder die Befriedigung von Ansprüchen des Mieters noch aussteht, ist ohne Belang. Deshalb schließt RG. v. 9. Juli 1926: RG. i. Mietf. 5, 51; MietG. 1926, 101; EA. S. 497; WohnN. 1926, 619; JW. 1927, 588; Hertel, Mieterschutz IV A, 215 die Festsetzung der FrM. wegen der Verschlechterung des Mietraumes aus, deren Beseitigung der Mieter nach bürgerl. Recht beanspruchen kann. Verbesserungen des Mietgegenstandes gehören dagegen nicht zum Inhalt der Leistung des Vermieters und dürfen daher nicht mittels der Berücksichtigung bei der FrM. durch die gesetzl. Mietsache abgegolten werden, wenn und soweit sie nur durch Aufwendungen des Mieters hervorgerufen sind. Bei den Verschiedenheiten des Sachverhalts, die der Einzelfall bieten kann, bedarf dieser Satz jedoch noch weiterer Erörterungen.

II. Die Ursachen für die Erhöhung des Mietwertes durch Veränderungen des Mietgegenstandes in dem zuvor behandelten Sinne lassen sich zunächst in drei Gruppen einteilen. Sie beruhen entweder auf Aufwendungen allein des Vermieters oder auf Aufwendungen nur des Mieters oder drittens auf Aufwendungen, zu denen beide Vertragsparteien beigetragen haben. Für den Einfluß dieser drei Möglichkeiten auf die Bemessung der FrM. ergibt sich folgendes:

1. Mietererhöhungen, die auf Aufwendungen des Vermieters beruhen, müssen in der FrM. zum Ausdruck kommen, da sie im

ganzen Umfange zu der Vertragsleistung des Vermieters gehören, die mit dem Mietzins abgegolten werden soll. Dieser Fall liegt stets vor, wenn zu der Werterhöhung Aufwendungen des Mieters nicht mitgewirkt haben. Es ist dagegen nicht erforderlich, daß der höhere Mietwert im Einzelfalle auf Maßnahmen des Vermieters beruht oder auch nur auf seine Kosten eingetreten ist. Vielmehr können dem Vermieter auch alle Verbesserungen zugute, die, sofern sie nur nicht aus Aufwendungen des Mieters auf die Mietsache hervorgegangen sind, auf anderen Ursachen beruhen, z. B. auf einer Änderung der Gegend. Auch diese Verbesserungen erhöhen den Wert der Vertragsleistung des Vermieters, wie dieser Wert sich im umgekehrten Falle, z. B. bei Verschlechterung der Gegend mindert und zur Herabsetzung der FrM. führt. Schon im RG. v. 20. Febr. 1925: RG. i. Mietf. 3, 119; JW. 1925, 2255; GrundC. 1925, 763; EA. 368; DW. 44, 274; Vereinig. Dtsch. WohnN. 4, 371; Hertel, Mieterschutz III, 477 ist dargelegt worden, daß das RMG. die Vorteile der durch den Krieg und seine Folgen hervorgerufenen Raumnott dem Vermieter entziehen soll, indem es als FrM. den ortsüblichen Mietzins der Vorkriegszeit verwendet, daß es aber nicht dazu nötigt, über solche Einflüsse auf die Brauchbarkeit und den Mietwert der Räume hinwegzusehen, die auf anderen, ohne den Krieg in gleicher Weise möglichen Ursachen beruhen. Die in das RMG. als § 13 a eingefügten Vorschriften über die Zusatzmiete haben die Rechtslage nicht verändert, da die Zusatzmiete die in der FrM. abgegoltenen Verbesserungen überhaupt nicht betrifft (vgl. Günther, Mietger. 1926, 76).

2. Die gleichen Erwägungen rechtfertigen es, Verbesserungen der Mietsache, die ausschließlich auf Aufwendungen des Mieters beruhen, für die FrM. außer Betracht zu lassen. Diese Verbesserungen gehören nicht zum Inhalt der Leistung des Vermieters, sind ihm also auch nicht im Mietzins zu vergüten. Der RG. v. 31. März 1926: RG. i. Mietf. 4, 122; JW. 1927, 590; JurR. 1926, 1507; GesRspr. 1926, 172; RGW. 1926, 80; MietG. 1926, 52; EA. 481; WohnN. 1926, 524; GrundC. 1926, 1222; Hertel, Mieterschutz IV A 246 befaßt mit dieser Begründung: Auf Kosten des Mieters vorgenommene Veränderungen der Räume sind bei Festsetzung der FrM. nicht zu berücksichtigen. An diesem Grundsatz ist festzuhalten. Vgl. auch Boeck, JW. 1926, 959; Hertel, Gesetzl. Mietsache S. 129; Krüger-Herbst, Mietrecht S. 119; Krieg, MietG. 1926, 4; Vgl. I München im EA. S. 401 Nr. 17; DW. Rostock ebenda S. 510 = Medlenburg. 3, 43, 108; — a. M. LG. Hamburg im EA. S. 428, dagegen zutreffend Brumby a. a. D.

Es bedarf jedoch im Einzelfalle sorgfältiger Prüfung, ob der Tatbestand gegeben ist, für den der Satz gilt.

a) Auch eine Verbesserung der Gegend, die den Mietwert erhöht, kann auf Maßnahmen des Mieters zurückgehen, etwa wenn er in die Gegend eine Fabrik verlegt hat, die die Bewohnerzahl vergrößert, den Verkehr geloben, kurz, der Gegend oder dem ganzen Ort einen anderen Charakter gegeben hat. Trotzdem muß diese Wertsteigerung dem Vermieter zugute kommen, denn sie betrifft den von ihm gewährten Vertragsgegenstand, ist deshalb Inhalt seiner abzugeltenden Leistung. Daß die Fabrik auf Rechnung des Mieters angelegt und betrieben wird, steht dem nicht entgegen, denn es handelt sich dabei nicht um Aufwendungen, die der Mieter, weil er Mieter ist, auf den ihm bereits überlassenen Gegenstand des Mietverhältnisses gemacht hat. Der an den Eingang gestellte Grundsatz gilt nur, wenn die werterhöhenden Aufwendungen vom Mieter gerade deshalb gemacht worden sind, weil er zum Gebrauch der Räume durch das Mietverhältnis berechtigt ist und für sich die Brauchbarkeit zu verbessern trachtet.

b) Hat der Mieter zwar die Kosten für die Verbesserung, etwa für eine bauliche Veränderung oder die Anbringung einer Lichtanlage, Badeeinrichtung u. dgl. bezahlt, steht ihm aber aus einem besonderen Rechtsgrunde ein Anspruch auf vollen Ersatz des Betrages gegen den Vermieter zu, so beruht die Wertsteigerung in Wirklichkeit auf Aufwendungen des Vermieters. Der Ausnahmefall zugunsten des Mieters liegt somit nicht vor, sondern die Verbesserung ist in der FrM. abzugelten.

Anderes liegt es aber, wenn der Mieter eine von ihm bezahlte Einrichtung beim Verlassen der Räume zurückläßt und ihm deshalb, sei es nach § 547, sei es wegen Rechtsverlustes durch Verbindung nach § 951 BGB. oder sonst nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, Ansprüche gegen den Vermieter zustehen. Solche Ansprüche dienen nur der Ausgleichung einer endgültigen Vermögensverschiebung. Ihr Bestehen ändert nichts daran, daß die werterhöhende Verbesserung der Mieträume während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses nicht zur Vertragsleistung des Vermieters gehört, also diesem im Mietzins nicht zu vergüten ist.

c) Die Mietsache kann, auch wenn der Mieter die Kosten für die Erhöhung ihres Gebrauchswertes allein getragen hat, in diesem verbesserten Zustande durch den übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien jederzeit zum Inhalt der Vertragsleistung des Vermieters werden, so daß sie bei der Festsetzung der FrM. ins Gewicht fällt. Ein dahin zielendes Abkommen kann ausdrücklich getroffen oder aus den Umständen zu schließen sein. Ob und wann derartige vereinbart ist, kann nur von Fall zu Fall beurteilt werden. Es wird zuweilen beim Abschluß eines neuen Vertrages zwischen den

gleichen Parteien, häufiger beim Wechsel des Mieters vorkommen, vornehmlich wenn mit dem neuen Mieter ein neuer Vertrag beginnt, seltener, wenn infolge eines Wohnungstausches der Tauschpartner in den bisherigen Vertrag eintritt.

d) Nur wenn die Verbesserung der Mietfache ausschließlich auf Kosten des Mieters eingetreten ist, kann sie für die FrM. gänzlich außer acht bleiben. Diese Voraussetzung ist nicht schon dann gegeben, wenn der Mieter sämtliche Aufwendungen für die Schaffung des jetzigen Zustandes der Räume aus seinem Vermögen bestritten hat, sondern erfordert, daß keinerlei Leistung des Vermieters mitgewirkt hat, deren Abgeltung durch den Mietzins die Billigkeit erfordert. In allen Fällen, in denen die Befugnis des Mieters zur Vornahme der Veränderung auf einer ausdrücklichen oder stillschweigend erteilten Erlaubnis des Vermieters beruht, gehört diese Erlaubnis zu dem vom Vermieter geleisteten Vertragsgegenstande, denn es ist etwas anderes, ob der Mieter die Mieträume mit oder ohne das Recht besitzt, sie nach seinen Absichten herzurichten. Stellt dieses Recht des Mieters, also die Zustimmung des Vermieters, für sich allein nach den Auffassungen des Verkehrs einen wirtschaftl. Wert dar, so hat auch der Vermieter zur Erhöhung des Mietwertes an seinem Teil beigetragen und ist dafür im Mietzins zu entschädigen, die FrM. also unter Berücksichtigung seiner Mitwirkung zu beziffern (OLG. Breslau: MietG. 1927, 9; MittelW. 1927, 1). Dem muß es gleichstehen, wenn die vom Mieter auf eigene Kosten beschaffte Verbesserung der Mieträume eine Vermehrung der Steuerlast des Vermieters zur Folge hat, etwa weil zugleich der Grundstückswert durch sie gestiegen ist. Hier treten, mag auch die Erlaubnis des Vermieters zu dem Vorhaben des Mieters nach den Umständen des einzelnen Falles für sie keinen Vermögenswert haben, auf seine Vermögenslage Rückwirkungen ein, die erkennen lassen, daß er durch eine in Geld zu bewertende Leistung zum Anwachsen des Mietwertes der Räume beigetragen hat, also durch den Mietzins entspr. entschädigt werden muß. Endlich gehört in gleicher Weise hierher der Fall, daß eine vom Mieter bezahlte Verbesserung (Einrichtung) den Vermieter mit erhöhten Betriebs- oder Unterhaltungskosten belastet, ohne daß er dafür anders als durch eine entspr. Bemessung der FrM. entschädigt wird (ebenso Boeck: JW. 1926, 959; Trumbj: EA. S. 428 und — bedingt — Regent: WohnW. 1926, 493).

3. Beruht eine Verbesserung der Mieträume nicht ausschließlich auf der Leistung des Vermieters, so daß sie in der FrM. völlig zu seinen Gunsten veranschlagt werden muß, oder ist sie nicht in vollem Umfange Wirkung von Aufwendungen des Mieters, so daß sie auf die FrM. ohne Einfluß bleibt, sondern haben beide Teile zu den Kosten für die Verbesserung unmittelbar oder mittelbar beigetragen, so muß es zu einer sachgemäßen Verteilung des Zuwachses am Mietwert kommen. Das dabei zu beobachtende Verfahren ist hier noch zu behandeln.

III. 1. Wie in dem Regelfalle, in dem die Veränderung des Mietwertes ganz für die Höhe der FrM. in Betracht kommt, hat das MGL. auch bei der Notwendigkeit der Verteilung vorweg zu prüfen, ob eine Festsetzung der FrM. nach § 2 Abs. 4 RWG. überhaupt erfolgen darf. Es ist also zunächst festzustellen, ob der ortsübliche Mietzins für die Mieträume in dem veränderten Zustande von der bisherigen FrM. in außergewöhnlichem Umfange abweicht, oder bei erheblichen baulichen Veränderungen, ob diese wenigstens einen abweichenden Mietzins rechtfertigen. Dabei kann bei Teilung der Unkosten, auf der die Erhöhung des Mietwertes beruht, dieser Wertzuwachs auch nur in Ansatz kommen, soweit er nach den Erfordernissen der Billigkeit dem Vermieter zugute kommen darf und deshalb in der FrM. zu berücksichtigen ist. Ein Urteil über die Zulassung des Antrages auf Festsetzung der FrM. wird das MGL. unter diesen Umständen häufig erst nach Durchführung der Verteilung der Mietwerterhöhung gewinnen können.

2. Die Verteilung der Mietwerterhöhung ist nach dem Verhältnis vorzunehmen, in dem Mieter und Vermieter unmittelbar oder mittelbar zu den Aufwendungen für die Wertsteigerung beigetragen haben. Es ist deshalb zunächst die FrM., also der am 1. 7. 1914 ortsübliche Mietzins für die Mieträume in ihrer jetzigen Gestalt und Beschaffenheit zu ermitteln und sodann der Unterschied zwischen dieser und der bisherigen FrM. zu errechnen. Der gesunde Unterschied ist in dem gleichen Verhältnis zu teilen, in dem die Vertragsanteile zur Änderung der Mieträume durch unmittelbare oder mittelbare Aufwendungen beigetragen haben. Nur der auf die Aufwendungen des Vermieters entfallende Teil des Wertunterschiedes ist bei der Entscheidung, ob eine Festsetzung der FrM. zulässig ist, und nach Bejahung der Zulässigkeit schließlich bei der Bemessung der FrM. selbst zu berücksichtigen.

Eine Besonderheit gilt noch, wenn und insofern der Vermieter unmittelbar Baukosten aufgewendet hat. Nach dem Rechtsentsch. v. 18. Juni 1926 — 17 Y 45/26 — Entsch. des RG. in Mietf. 5, 45; Hess. Rechtspr. 1927, 24; Mietger. 1926, 87; EA. S. 487; JRsdsch. 1926, 1837; GrundG. 1926; 1330; JW. 1927, 590; Hertel, Mieterschutz IV A 264, sind bei der Festsetzung der FrM. für Räume, die schon vor dem 1. Juli 1914 fertiggestellt waren, an denen aber nach diesem Zeitpunkte bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind,

die gegen die Friedenszeit erhöhten Baukosten dieser Veränderungen zu berücksichtigen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die bauliche Veränderung vor oder nach dem 30. Juni 1918 stattgefunden hat (§ 2 Abs. 4 letzter Satz). Die gesteigerten Baukosten haben also eine gewisse Erhöhung der FrM. über den ortsüblichen Mietzins hinaus zur Folge, wenn sie vom Vermieter aufgewendet worden sind. Dieser Vorschrift des Gesetzes liegt offenbar die Erwägung zugrunde, daß infolge der inzwischen eingetretenen Verteuerung des Bauens ein gleichhoher Baukostenbetrag den Mietwert der Gebäude in der Vorkriegszeit stärker erhöhte als jetzt. Diese geminderte Wirtschaftlichkeit des Bauens soll für den Vermieter durch entspr. Erhöhung der FrM. ausgeglichen werden. Es muß also bei Bauaufwendungen des Vermieters der Betrag, der zugunsten des Vermieters in der vorher geschilberten Weise errechnet ist, endlich noch seinen gegen die Friedenszeit erhöhten Baukosten entsprechend erhöht werden. Daß auch der Mieter höhere Baukosten hat aufwenden müssen, ist dagegen ohne Belang, denn die gesamte Berechnung zielt ohnehin darauf ab, die von ihm bezahlte Werterhöhung ganz außer Betracht zu lassen und von der Festsetzung der FrM. auszuschneiden; ein weitergehendes Ziel kann für den Mieter überhaupt nicht in Betracht kommen.

(RG., RG. v. 21. März 1927, 17 Y 15/27.)

[D.]

2. Mieterchutzgesetz.

2. § 16 Abs. 1 S. 2 MSchG. Auch über die Einwendung, daß der zugewiesene Erfahrungsraum in einer anderen Gemeinde liegt, entscheidet das Mietrentengesetz endgültig. Der Rechtsentsch. v. 12. Juni 1924, 17 Y 32/24, JW. 1924, 2009 wird aufrechterhalten.

Die in dem vorerwähnten Rechtsentsch. gegebene Entscheidung findet ihre Stütze darin, daß es nach § 16 Abs. 1 Satz 2 des MSchG. Aufgabe des MGL. ist, zu prüfen, ob der zugewiesene Erfahrungsraum nach Art und Umfang unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, insbesondere der Wohn- und Geschäftsbedürfnisse des Mieters, angemessen, oder unter Umständen ausreißend ist. — Die Art des Erfahrungsraumes wird unter anderem auch durch seine örtliche Lage bestimmt. Über die Angemessenheit der Lage hat daher auch das MGL. zu entscheiden. Hierbei kann es keinen Unterschied machen, ob der Erfahrungsraum in der bisher vom Mieter bewohnten Gemeinde liegt oder nicht. Es ist zwar sehr wohl denkbar, daß die Lage des Erfahrungsraumes in einer anderen, insbesondere in einer entfernten Gemeinde, bei der nach billigem Ermessen zu treffenden Abwägung der Interessen des Vermieters und Mieters dazu führt, einen derartigen Erfahrungsraum nicht als angemessen zu bezeichnen, aber immer bleibt das Mietrentengesetz bei dieser Entscheidung innerhalb des ihm nach § 16 Abs. 1 Satz 2 gestellten Aufgabenkreises. Entscheidet es innerhalb dieses Aufgabenkreises, so ist seine Entscheidung nach § 16 Abs. 1 Satz 2 endgültig, also der Rechtsbeschwerde entzogen. Insbesondere die Rüge, daß die Entscheidung sachlich unrichtig sei und das billige Ermessen verletze, vermag demnach die Rechtsbeschwerde nicht zu begründen. Vielmehr entscheidet auch über die Einwendung, daß der zugewiesene Erfahrungsraum in einer anderen Gemeinde liegt, das MGL. endgültig.

(RG., 17. BS., Rechtsentsch. v. 9. Juni 1926, 17 Y 74/26.) [D.]

3. § 29 MSchG. Ist im Verfahren betreffs Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung streitig, ob auf den Mietraum § 29 MSchG. Anwendung findet, so hat das MGL. bei seiner Entsch. vom Sachvortrage des Mieters auszugehen.

Der Sen. ist ständig davon ausgegangen, daß das MGL., insbesondere soweit es Entsch. auf Grund des MSchG. trifft, solche Streitigkeiten nicht sachlich zu entscheiden hat, hinsichtlich welcher eine verbindliche Entsch. nur vom ordentlichen Gericht ausgehen kann. Deshalb ist auch im RG. v. 22. Dez. 1926, 17 Y 100/26 (JW. 1927, 593) ausgesprochen, daß das MGL. im Verfahren nach § 29 MSchG. vom Sachvortrage des Mieters auszugehen hat, wenn streitig ist, ob in den untervermietenden Räumen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung geführt werden soll. Bei der vorgelegten Frage gilt das gleiche. Auch der Streit darüber, ob der Raum, hinsichtlich dessen die Erlaubnis zur Untervermietung ersezt werden soll, ein Wohn- oder Geschäftsraum ist, betrifft die Geltung des § 29 für den Raum und damit die rechtliche Bedeutung der Entsch. über die Erlaubnis für das Mietverhältnis der Parteien. Über diese Bedeutung kann aber nur das ordentliche Gericht verbindlich befinden. Deshalb könnte eine sachliche Stellungnahme des MGL. zu dem Streit diesen doch nicht endgültig erledigen und eine widersprechende Entsch. des Gerichts nicht verhindern. Aus diesem Grunde hat sich das MGL. der eigenen Nachprüfung des streitigen Sachverhalts zu enthalten.

(RG., 17. BS., RG. v. 25. Juni 1927, 17 Y 53/27.)

[D.]

4. § 29 MSchG. a) Das MGL kann die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung nur erteilen, wenn der Sachvortrag des Mieters dessen Angabe rechtfertigt, daß in den Räumen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung geführt werden soll. b) Daß der Untermieter die Hauptmahlzeiten regelmäßig nicht in den Räumen einnimmt, spricht gegen die Führung einer eigenen Wirtschaft oder Haushaltung, schließt sie aber nicht immer aus.

1. Bei Räumen, in denen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung nicht geführt werden soll, ist nach § 29 Abs. 2 MSchG. die Ersetzung der vom Vermieter verweigerten Erlaubnis zur Untervermietung nicht zulässig. In diesem Falle würde auch bei Ersetzung der Erlaubnis die Gebrauchsunberührung eine unbefugte sein. An dieser Rechtslage würde es nichts ändern, wenn das MGL nach eigener Sachprüfung zur Überzeugung käme, die Gebrauchsunberührung geschehe zwecks eigener Wirtschaftsführung des Untermieters. Denn über die Frage, ob die Gebrauchsunberührung befugt sei, entscheidet endgültig auf die Aufhebungsklage das ordentliche Gericht. Das MGL hat daher auch in diesem Falle den Sachvortrag des Antragstellers, also des Mieters, zugrunde zu legen, wie dies im RE. v. 22. Dez. 1926, 17 Y 100/26 (JW. 1927, 593) ausgesprochen und näher begründet ist. Der Sachvortrag des Antragstellers muß aber erkennen lassen, daß der Tatbestand des § 29 MSchG. gegeben ist. Hierzu genügen nicht allgemeine Angaben, auch kommt es auf die Rechtsauffassung des Antragstellers nicht an, vielmehr bedarf es des Vortrages bestimmter Tatsachen, aus denen sich der Tatbestand des § 29 ergibt. Daß diese Angaben nur formelle Bedeutung hätten, wie die Beschwerdestelle annimmt, und beliebig vom Antragsteller ergänzt werden könnten, trifft nicht zu. Dem erfolgt auf Grund der Angaben des Antragstellers die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung, so ist sie doch stets in ihrer bürgerlich-rechtlichen Wirksamkeit davon bedingt, daß die Angaben zutreffen, also wirklich eine eigene Haushaltung oder Wirtschaft in den untervermieteten Räumen geführt wird. Der Antragsteller hat daher die Tatsachen vorzutragen, aus denen sich ergibt, daß vom Untermieter in den Räumen eine eigene Haushaltung oder Wirtschaft geführt werden soll, und ist, wenn sie nicht bestimmt genug sind, nötigenfalls durch Fragen oder Auflagen zu ihrer Ergänzung anzuhalten.

2. Die Tatsachen, die bei Feststellung des Begriffs der eigenen Wirtschaft oder Haushaltung zu berücksichtigen sind, sind mannigfaltige (vgl. den RE. v. 21. April 1927, 17 Y 36/27). In der Regel hat der Mieter eigene Wirtschaft, der in den Räumen wohnt, schläft, kocht und speist. Das Benutzen eigener Möbel und das Halten eigener Angestellten für die Wirtschaft kann einen Anhalt für die Feststellung der Führung einer eigenen Haushaltung geben. Unbedingt erforderlich ist aber nicht die Erfüllung jedes einzelnen Tatbestandsmerkmals. Wie z. B. eine Einzelperson, die eine eigene Wohnung als Hauptmieter hat, einen eigenen Haushalt führen kann, obwohl sie die Hauptmahlzeiten außerhalb der Wohnung einnimmt, so ist dies auch bei einem Untermieter denkbar. Daß der Untermieter die Hauptmahlzeiten regelmäßig nicht in den Räumen einnimmt, spricht daher zwar gegen die Führung einer eigenen Wirtschaft oder Haushaltung, schließt sie aber nicht immer aus. Die Entsch. kann nur im Einzelfalle getroffen und aus der Art der gesamten Lebenshaltung des Untermieters entnommen werden.

(RG., 17. JS., RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 38/27.) [D.]

*

5. § 29 MSchG.; § 320 ZPO. 1. Die Erlaubnis des Vermieters, den Gebrauch des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, kann mit zeitlicher Beschränkung erteilt werden. Die Entscheidung des MGL oder der Beschwerdestelle erübrigt sich nicht durch den Ablauf der Zeit, für die die Ersetzung beantragt oder erfolgt ist. 2. § 320 ZPO. gilt nicht für das Verfahren vor dem MGL und der Beschwerdestelle.

Die Ersetzung kann nicht unter einer Bedingung erteilt werden. Ihrem Wesen entspricht es nicht, daß ihre Wirksamkeit vom Eintritt eines ungewissen Ereignisses abhängig gemacht wird. Um etwas Derartiges handelt es sich hier aber nicht. Die Ersetzung wird hier lediglich in beschränktem Umfange erteilt; die Beschränkung führt kein ungewisses Ereignis in die Entsch. ein, sondern weicht von der vollen Ersetzung nur darin ab, daß sie eine zeitliche Begrenzung schafft. Derartige ist auch in ähnlich liegenden Fällen der FrauG. zulässig (vgl. die sogar weitergehende Entsch. RGZ. 37 A 52).

Im Rechtsentsch. 17 Y 27/26 (Hertel Nr. 240; JW. 1927, 595; Ring, FFG. Erg. 4, 200) ist ausgesprochen, daß die Beschwerdestelle den Widerspruch des Wohnungsuchenden gegen den Zwangsmietvertrag als prozessuale Tatsache berücksichtigen muß. Die Tatsache des Ablaufs der Frist, auf die sich die Ersetzung bezieht, ist, von der Beschwerdestelle nicht unberücksichtigt zu lassen; nur braucht sie nicht dazu zu führen, die Entsch. überflüssig zu machen. Vielmehr bleibt immer noch die Frage zu beantworten, ob die

Weitergabe der Räume an den Untermieter berechtigt war oder nicht; das MGL und die Beschwerdestelle sind in der Lage, durch die Ersetzung der Genehmigung der Weitergabe die Rechtmäßigkeit zu verleihen. Das muß auch in einem Zeitpunkt zugänglich sein, in dem die Frist, für die die Ersetzung nachgesucht war, bereits abgelaufen ist; der Fristablauf allein macht daher die Sachentsch. nicht überflüssig. Die Anwendung des § 320 ZPO. will das BG. mit Rücksicht auf die Bedeutung, die das tatsächliche Vorbringen der Parteien für die Rechtsbeschwerdestelle hat, für zulässig erachten. Dem war nicht beizutreten. Das ergibt sich zunächst einmal aus § 40 MSchG., in dem die Anwendbarkeit der §§ 319, 321 ZPO. ausdrücklich angeordnet, § 320 jedoch nicht erwähnt ist. Die Beschwerdestelle führt das darauf zurück, daß für die Entsch. des MGL. eine besondere Aufführung des Tatbestandes, wie nach § 313 Ziff. 3 ZPO. beim Urte., nicht vorgesehen ist. Diese Begründung wird der Sachlage nicht vollständig gerecht. Daß im § 40 MSchG. § 320 ZPO. nicht erwähnt ist, erklärt sich daraus, daß eine Einrichtung wie die des zivilprozessualen Tatbestandes im Verfahren vor dem MGL. fehlt. Infolgedessen kann auch eine entsprechende Anwendung des § 320 für dieses Verfahren nicht in Frage kommen. Denn die Bestimmung des § 320 ZPO. enthält lediglich einen Ausgleich des § 314 dieses Gesetzes. § 314 statet den Tatbestand des Urte. mit einer besonderen Beweis kraft aus, die nach ständiger Rechtspr. auch auf tatsächliche Vermerke in den Entscheidungsgründen auszubehnen ist; etwas Derartiges kennt die MSchG. Ersetzung ebenso wenig wie eine formelle Beweis kraft des Sitzungsprotokolls. Daraus folgt, daß die Beschwerdestelle bei der Prüfung der Frage, welcher Sachverhalt der Entsch. zugrunde zu legen sei, nicht auf das Sitzungsprotokoll und die tatsächlichen Feststellungen des MGL. angewiesen, sondern im wesentlichen frei ist; die Unrichtigkeit der in den Entscheidungsgründen des MGL. enthaltenen Sachdarstellungen kann jederzeit geltend gemacht werden. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Darstellung der Gründe eine Vermutung für die Richtigkeit des dargestellten Sachverhalts begründet; auch dann wäre sie entkräftbar wie jede andere Vermutung, ohne daß es eines besonderen an Fristen gebundenen Verfahrens bedürfte.

(RG., 17. JS., RE. v. 21. März 1927, 17 Y 24/27.) [D.]

*

6. § 29 Abs. 2 MSchG. Eigene Wirtschaft oder Haushaltung kann auch ein Untermieter führen, der dafür keine eigenen Angestellten hat oder sich der Unterstützung des Mieters bedient.

Im RE. v. 22. Dez. 1926, 17 Y 100/25: JW. 1927, 593 ist zwar ausgesprochen, daß bei Streit darüber, ob die Untervermietung zur Führung einer eigenen Wirtschaft oder Haushaltung erfolgen soll, vom Sachvortrag des Antragstellers, also des Mieters, auszugehen ist. Dies schließt aber nicht aus, daß das MGL. zu prüfen hat, ob die Tatsachen, die der Mieter vorträgt oder nicht bestrittet, ergeben, daß kein eigener Haushalt geführt werden soll. Die Tatsachen, die bei Feststellung des Begriffs der eigenen Wirtschaft oder Haushaltung zu berücksichtigen sind, sind mannigfaltige. Bei Beratung der dem Abs. 2 des § 29 MSchG. entsprechenden Abänderung des § 24 hat der Vertreter des RM. auf Stern, Mieterschutz 128 (seit 193) verwiesen, der sagt: „Eigene Wirtschaft hat der Mieter, der in den Räumen wohnt, schläft, kocht und speist.“ Hierdurch wird aber die der Rechtsfrage zugrunde liegende Frage nicht berührt, inwieweit die Führung des Haushalts des Untermieters von dem Haushalt des Untervermieteters abhängig sein darf. Außer Zweifel ist, daß der Untermieter zur Führung des Haushalts keiner eigenen Angestellten bedarf. Eheleute, aber auch Einzelpersonen können ihre Wirtschaft vollständig selbst besorgen, ohne sich fremder Hilfe zu bedienen, und führen dann einen eigenen Haushalt (vgl. die amtl. Begr. zu § 24). Bedient sich aber der Untermieter fremder Hilfe zur Führung des Haushalts und wird diese Hilfe vom Mieter oder seinen Hausgenossen geleistet, so kann der Umstand, daß diese Hilfspersonen den Weisungen des Untermieters bez. der Wirtschaftsführung zu entsprechen haben, einen Anhalt dafür geben, daß der Untermieter eigene Wirtschaft führt. Zwingend ist dieser Schluß jedoch nicht; so kann z. B. bei einem Studenten, der das Frühstück für eine bestimmte Zeit bestellt und sich vom Mieter Zutaten zum Abendessen einkaufen läßt, hieraus noch nicht gefolgert werden, daß er einen eigenen Haushalt führt. Die Abhängigkeit der Untermieters in seiner Wirtschaftsführung vom Mieter muß gegenüber der Selbständigkeit des Untermieters in der Wirtschaftsführung zurücktreten. Dann kann auch ein Untermieter, der keine eigenen Angestellten hat oder sich der Unterstützung des Mieters oder seiner Hausgenossen bedient, eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung i. S. des § 29 Abs. 2 MSchG. führen (ähnlich Ebel-Dilienthal, Mieterschutz, Erg.-Heft 33).

(RG., 17. JS., RE. v. 21. April 1927, 17 Y 36/27.) [D.]

*

7. §§ 38, 7 MSchG. Das MGL. ist nicht ordnungsmäßig besetzt, wenn ein mitwirkender Beisitzer auf Grund einer Vorschlagsliste gewählt ist, die eine zur Vertretung des Hausbesitzer- oder Mietervereins nicht befugte Per-

öffentlichkeit eingereicht hat. Die nach der Wahl erfolgte Genehmigung der Einreichung durch das vertretungsberechtigte Organ des Vereins heilt den Mangel nicht.

Bei Prüfung der Frage, ob das M. G. ordnungsmäßig besetzt sei, ist zu ermitteln, ob die Vorschläge, auf denen die Wahl beruht, von zuständiger Stelle ausgehen; das ist nur dann der Fall, wenn der Vorstand der privaten Vereinigung, der den Vorschlag eingereicht hat, befugt war, die Vereinigung zu vertreten. Nach §§ 38, 7 M. S. G. erfolgt die Bestellung der Beisitzer auf Grund von Vorschlagslisten der örtlichen Hausbesitzer- und Mietervereine. Ist sie ohne Berücksichtigung einer Vorschlagsliste oder unter Berücksichtigung einer Liste erfolgt, die ein ohne Vertretungsmacht für den Verein Handelnder eingereicht hat, so ist das M. G. nicht ordnungsmäßig besetzt (R. E. v. 14. Mai 1926, 17 Y 34/26; Z. F. G. Erg. Bd. 5, 70; R. G. 105, 69), weil der Vorschlag und damit der auf ihm beruhende Beststellungsakt unwirksam ist. Diese Unwirksamkeit kann nicht dadurch mit rückwirkender Kraft hoben werden, daß die Einreichung des Vorschlags nachträglich durch eine zur Vertretung des Vereins befugte Persönlichkeit genehmigt wird. Die Beschwerdefeststellung begründet diesen auch von ihr eingenommenen Standpunkt damit, daß die Einreichung des Vorschlags eine öffentlich-rechtliche Rechts Handlung sei und daß die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften über die Rückwirkung der Genehmigung auf öffentlich-rechtliche Akte keine Anwendung finden könnten. Es kann dahingestellt bleiben, ob diesem Satz in vollem Umfange beigetreten werden kann. Auch Prozeßhandlungen sind Handlungen, die dem öffentlichen Recht angehören; trotzdem wird hier die Möglichkeit einer rückwirkenden Genehmigung überwiegend anerkannt. Der in einem wasserrechtlichen Verlehnungsverfahren eingelegte Widerspruch ist eine Rechts Handlung, die dem öffentlichen Recht angehört; ist er von unzuständiger Seite erhoben, so kann die nachträgliche Zustimmung die Unwirksamkeit mit der Wirkung beheben, daß er von Anfang an als wirksam eingelegt angesehen werden kann (P. R. O. G., Beschl. v. 18. März 1926; Z. F. G. f. Agrar- u. Wasserrecht 8, 48; D. W. G. 47, 65). Im vorl. Falle handelt es sich jedoch um eine dem öffentlichen Recht angehörige Handlung anderer Art. Wenn in den oben bezeichneten Fällen die Rechts Handlung auch öffentlich-rechtlicher Art ist, so bleibt sie doch eine Handlung, die von einer Privatperson als solcher vorgenommen wird und die nur deshalb dem öffentlichen Rechte angehört, weil sie Wirkungen auf öffentlich-rechtliche Verhältnisse äußert; in Fällen wie dem hier vorliegenden handelt es sich im Gegensatz hierzu um einen Rechtsakt, der zwar von einer Privatperson ausgeht, von ihr aber nicht als Privatperson vorgenommen wird. Dadurch, daß den Vereinen ein Mitwirkungsrecht an der Bestellung der Beisitzer von Behörden gewährt ist, werden sie in gewissem Grade zu Trägern der Staatshoheit; sie treten bei Ausübung dieses Rechts dem Staat nicht als seiner Hoheit unterstehende Privatpersonen gegenüber, sondern als an seinen Aufgaben mitwirkende Organe zur Seite. Handlungen, die sie in dieser Eigenschaft vornehmen, sind lediglich nach öffentlich-rechtlichen Grundätzen zu beurteilen; sind sie unwirksam, so ist eine Heilung durch nachträgliche Genehmigung ebensowenig möglich, wie die Heilung des von einem unzuständigen Beamten vorgenommenen Rechtsaktes durch die spätere Genehmigung seitens der zuständigen Stelle (vgl. Kormann, System der rechtsgeschäftlichen Staatsakte, 207). Eine abweichende Stellungnahme würde auch zu unhaltbaren Ergebnissen führen. Sie würde zur Folge haben, daß eine Privatperson in die Lage gesetzt würde, durch ihre private Willensentschließung einem ungültigen Wahlakt — um einen solchen handelt es sich im vorl. Falle — nachträglich die Wirksamkeit zu verleihen.

(R. G., 17. B. S., R. E. v. 21. April 1927, 17 Y 32/27.) [D.]

3. Wohnungsmangelgesetz.

S. § 4 WohnMangG. Ohne Zustimmung des Verfügungsberechtigten und des Wohnungsuchenden darf das M. G. im Zwangsmietvertrag über Höhe des Mietzinses, Vertragsdauer, Kündigungsfrist und Instandhaltungspflicht keine vom gesetzlichen Inhalt eines Mietvertrages abweichenden Bestimmungen treffen.

Der Sen. hat zu der Frage, was zulässigerweise den Inhalt eines Zwangsmietvertrages bilden kann, schon in dem R. E. v. 18. Juni 1926, 17 Y 68/26 (Entsch. des R. G. in Miet- u. w. Sachen 5, 9; Z. F. G. 1927, 596) Stellung genommen. Dem dort vertretenen Standpunkte, daß der Zwangsmietvertrag ein auf Grund eines Staatshoheitsaktes geschlossener wahrer Mietvertrag sei, den auch Ripperden, Kontrahierungszwang, S. 116 ff., insbes. 126 teilt, ist Wandmann, MietG. 1926, 77 ff. und 92 ff. in eingehenden Ausführungen entgegengetreten. Nach ihm ist die Zwangsmiete ein mit Beziehung des Interessenten, des Verfügungsberechtigten, erfolgter und mit Rechtskraft ausgestatteter Verwaltungsakt, der mittelbar ausgehend von der öffentlichen Lastpflicht des Verfügungsberechtigten weiterhin ein miethähnliches Persönlichkeitsverhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten einerseits und dem Wohnungsuchenden, unter Umständen der Gemeinde, andererseits begründet. Diese Auffassung findet ihre Stütze in der in § 4 Wohn-

MangG. getroffenen Regelung des Zwangsmietvertrages. Der Staatshoheitsakt, durch den der Zwangsmietvertrag geschaffen wird, ist eine Art Enteignung, und zwar ein Eingriff in das Gebrauchsrecht des Verfügungsberechtigten an den Räumen, und ein Diktat, kein Vertrag, der Inhalt dieses Hoheitsaktes gilt alsdann nach § 4 Abs. 1 Satz 4 den Parteien gegenüber als vereinbart, d. h. die Parteien stehen sich hinsichtlich des vom M. G. festgesetzten wie Vertragsteile gegenüber.

Daraus ergibt sich für den Inhalt, den das M. G. bei Festsetzung des Zwangsmietvertrages bestimmen kann, daß er auf das zu beschränken ist, was zur Erreichung des Enteignungszweckes erforderlich ist. Notwendig ist die Bezeichnung der Mietsache. Einer Angabe der Dauer bedarf es nicht. Die amtliche Begründung zu § 4 WohnMangG., der insoweit im wesentlichen mit § 4 WohnMangG. übereinstimmt, sagt zwar: „Der Mietvertrag hat über alle gesetzlich notwendigen ordnungsmäßigen und durch die Besonderheit des Falles erforderlichen Punkte, insbes. über die Höhe des Mietzinses und die Dauer des Mietverhältnisses, die nach dem billigen Ermessen des Amtes zweckentsprechenden Bestimmungen zu enthalten.“ Zu berücksichtigen ist aber, daß diese Auffassung über den Inhalt des Zwangsmietvertrages im Gesetze keinen Ausdruck gefunden hat und daß sie, was die Bestimmung der Dauer anbetrifft, in § 2 M. S. G., der dem M. G. die Bestimmungen über die Dauer des Mietverhältnisses übertrug, begründet sein konnte, während seit der Geltung des M. S. G. auch das Mietverhältnis unbestimmter Dauer ohne weiteres geschäftlich ist. Es muß daher für die Mietdauer, wie für allen übrigen Inhalt des Zwangsmietvertrages gelten, daß über den Rahmen des Notwendigen gegen keinen der beiden, Verfügungsberechtigten und Wohnungsuchenden, etwas festgesetzt werden kann. Der Rahmen des Notwendigen wird aber ausgefüllt durch die Bestimmungen des BGB., der Mietnotgebe, insbes. des RMG., und den Ortsgebrauch. Zu dem gleichen Ergebnis führt im übrigen die Auffassung, die im Zwangsmietvertrag einen wahren Vertrag sieht, da der Zwang zum Abschluß des Vertrages nur mit billigem Ermessen ausgeübt werden darf und daher keinen der Vertragsteile zu einer über das Gesetz hinausgehenden Leistung zwingen darf. Es bedarf demnach keiner Angabe der Vertragsdauer, da der Wohnungsuchende auch beim Vertrage von unbestimmter Dauer durch das M. S. G. hinreichend geschützt ist und eine darüber hinausgehende Bestimmung für ihn oder für den Verfügungsberechtigten eine Mehrbelastung darstellen kann.

Bei Festsetzung des Zwangsmietvertrages ist der Mietzins anzugeben; es genügt, wie schon im R. E. 17 Y 68/26 ausgesprochen ist, ein bestimmbarer Betrag, wie die gesetzliche Miete. Als Miete kann nur die gesetzliche Miete festgesetzt werden, denn diese allein entspricht dem Willen des Gesetzes, den erforderlichen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Belangen des Vermieters und Mieters herbeizuführen.

Der Regelung der Kündigungsfrist bedarf es nicht, da für die Kündigungsfrist im § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB. auch Bestimmungen für den Fall getroffen sind, daß eine Bemessung des Mietzinses nach Monaten oder Wochen oder überhaupt nicht erfolgt ist. Ebenso ist die Instandhaltungspflicht der Beteiligten durch das BGB. und das RMG. ausreichend geregelt.

Besteht aber zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Wohnungsuchenden Einigkeit über einzelne Punkte des zu regelnden Verhältnisses, so steht nichts der Aufnahme dieser Bestimmungen in den Zwangsmietvertrag entgegen, wie in dem R. E. 17 Y 68/26 des näheren ausgeführt ist, da der Zweck des Staatshoheitsaktes, durch den der Zwangsmietvertrag festgesetzt wird, nur darauf geht, den Willen des Verfügungsberechtigten mit Rücksicht auf die entgegenstehenden Interessen der Wohnungswirtschaft und des zugewiesenen Wohnungsuchenden zu brechen, es aber über diesen Zweck hinausgehen würde, wenn der Wille gebeugt ist, eine im übrigen bestehende Einigkeit der Beteiligten nicht zu berücksichtigen. (R. G., 17. B. S., R. E. v. 16. Mai 1927, 17 Y 43/27.) [D.]

S. § 6 WohnMangG. Können nach einer auf Grund § 6 WohnMangG. erlassenen örtlichen Anordnung zur Unterbringung wohnungsuchender Personen unbenutzte Wohnungen oder andere unbenutzte Räume, die zu Wohnzwecken geeignet sind, in Anspruch genommen werden, so besteht diese Befugnis auch bei solchen Räumen, die bis zum 1. Okt. 1918 nicht zu Wohnzwecken bestimmt oder benützt waren. Die Inanspruchnahme ist jedoch, falls sie nicht vor dem 1. Dez. 1926 rechtskräftig ausgesprochen oder durchgeführt worden ist, nur zulässig, wenn die Räume an diesem Tage zu Wohnzwecken bestimmt waren oder gemäß dem Mietvertrage zu Wohnzwecken benützt wurden. f)

Sofern eine örtliche Anordnung auch die Inanspruchnahme von Räumen, die nicht Wohnräume sind, aber die zu Wohnzwecken geeignet sind, gestattet, kann es nicht darauf ankommen, zu welchem

Zu 9. Nach § 6 WohnMangG. können örtliche Anordnungen ergehen, wonach zur Unterbringung wohnungsuchender Personen un-

Zwecke diese Räume bis zum 1. Okt. 1918 bestimmt oder benutzt waren.

Es kommt aber weiterhin darauf an, wie sich die Rechtslage gestaltet, nachdem die preuß. W.D. v. 11. Nov. 1926 die Vorschriften des WohnMangG. für Geschäftsräume außer Kraft gesetzt (§ 2) und bestimmt hat, daß als Geschäftsraum gilt, was zur Zeit ihres Inkrafttretens, also am 1. Dez. 1926, nicht Wohnraum ist. Soweit eine Inanspruchnahme nicht an diesem Tage schon rechtskräftig oder durchgeführt war, also nach § 5 Abs. 1 aufrechterhalten bleibt, ist sie trotz der weitergehenden örtlichen Anordnung nur noch zulässig, falls sie Wohnraum betrifft. Ob Wohnraum vorliegt, entscheidet sich nach dem Zustande am 1. Dez. 1926; wozu der Raum in einem früheren Zeitpunkt benutzt oder bestimmt war, ist ohne Belang. Die Berliner Gemischte Kommission hält deshalb (EinigungsV. 1926, 548; GrundstücksW. 1927, 107; Dtsch. Wohnungsarch. 1927, 144) für Wohnraum i. S. der W.D. jeden Raum, der gemäß dem Vertrage der Streitparteien am 1. Dez. 1926 zu Wohnzwecken benutzt war. Hier wird, da die Begriffsbestimmung einheitlich für den Mieterschutz und das Wohnungsmangelrecht in der W.D. verwendet wird, mit Recht bei der Benutzung als Wohnraum darauf abgestellt, ob diese Benutzung, wenn sie von einem Mieter und nicht vom Hauseigentümer vorgenommen wird, dem vertraglichen Zweck entspricht. Für das Wohnungsmangelrecht bedarf noch der Fall der Berücksichtigung, daß der Raum am 1. Dez. 1926 unbenutzt war. Es ist deshalb in Übereinstimmung mit Brumbly (EinigungsV. 1927, 548) als Wohnraum auch derjenige Raum zu betrachten, der am 1. Dez. 1926 zu Wohnzwecken bestimmt war.

(RG., 17. JS., Rechtsentsch. v. 21. März 1927, 17 Y 27/27.) [D.]

10. § 8 WohnMangG. Bei der Prüfung, ob die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungsaustausch zu erlangen ist, hat das Mietvertragsamt nach billigem Ermessen auch zu berücksichtigen, daß der Vermieter ohne den Wohnungsaustausch leichter seinen eigenen Raumbedarf befriedigen könnte.

(RG., 17. JS., RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 40/27.) [D.]

11. § 16 WohnMangG. Versagt das Wohnungsamt die nach der örtlichen Anordnung erforderliche Genehmigung eines Mietvertrages, den ein Wohnungssuchender auf Grund eines Mietberechtigungszeichens geschlossen hat, so steht dagegen dem Wohnungssuchenden die Beschwerde nach § 16 WohnMangG. nicht zu.

Eine örtliche Wohnungsmangel-Bek. bestimmt: „Alle Wohnungen können unbesetzt des Rechts des W., in besonders gerarteten Fällen den Mieter zu bestimmen, vom Hauseigentümer oder dem sonstigen Verfügungsberechtigten ohne vorherige Zustimmung eines Bewerbers seitens des W. an solche Personen vermietet werden, die im Besitze einer besonderen roten Ausweis Karte (Mietberechtigungschein) sind, aus der hervorgeht, daß der Inhaber berechtigt ist, mit dem Verfügungsberechtigten einen Mietvertrag über die entsprechende

benutzte Wohnungen oder andere unbenutzte Räume, die zu Wohnzwecken geeignet sind, in Anspruch genommen werden können. Die Frage, ob auf Grund solcher örtlicher Anordnungen auch Räume in Anspruch genommen werden können, die bis zum 1. Okt. 1918 nicht zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, wird vom RG. mit Recht bejaht. Wortlaut und Sinn des § 16 und seine Stellung im Gesetz sprechen für diese Auffassung. § 6 will über den Rahmen der §§ 2—5 hinaus Eingriffe zulassen; demgemäß ist die örtliche Verschärfung des Verbots des § 2 zulässig. So auch Hertel, WohnMangG. § 6 I, 3. Aufl. S. 88.

Unterscheidet die örtliche Anordnung nicht zwischen Räumen, die bis zum 1. Okt. 1918 Wohnräume waren, und solchen, die es nicht waren, so erstreckt sich die Anordnung auch auf seinerzeitige Nichtwohnräume. Diese Auslegung der örtl. Anordnung ist unbedenklich.

Nach Inkrafttreten der preuß. LockerungsW.D., durch welche das WohnMangG. für Geschäftsräume außer Kraft gesetzt ist, kommt eine neuerliche Inanspruchnahme nur noch in Frage, wenn der Raum am 1. Dez. 1926 Wohnraum war. In der obigen Entscheidung ist gesagt, daß Wohnraum nur der Raum ist, der mit Willen des Verfügungsberechtigten zu Wohnzwecken benutzt wird oder — falls unbenutzt — zu Wohnzwecken bestimmt ist. Damit folgt das RG. der herrschenden Meinung. Auf die Art der Benutzung vor dem 1. Okt. 1918 kommt es hier nicht an; Raum, der bis 1. Okt. 1918 Geschäftsraum war, kann inzwischen Wohnraum geworden sein (Hertel, 11. Nachtrag XXII; abw. Schiffer S. 19). Andererseits leuchtet nicht ein, daß ein am 1. Dez. 1926 gesetzwidrig zu anderen Zwecken verwendeter Wohnraum durch die gesetzwidrige Benutzung die Eigenschaft als Wohnraum verloren haben soll; die verbotswidrige Benutzung ist nicht beachtlich (abw. RG. v. 21. April 1927, 17 Y 35/27; wie hier Hertel a. a. O. mit Hinweis).

RA. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Anzahl von Räumen abzuschließen. Der Einzug dieser Personen darf aber erst erfolgen, nachdem der Mietvertrag dem W. vorgelegt und die Genehmigung schriftlich erteilt ist“ und „Mietverträge über Wohnräume ... können rechtswirksam nur mit schriftlicher Einwilligung des W. geschlossen werden. Hierdurch erlangt der Wohnungssuchende durch den Mietberechtigungschein und den Abschluß eines Mietvertrages noch kein Recht, sondern beides in Verb. mit der Genehmigung des Vertrages durch das W. verschafft ihm erst ein Recht auf die Wohnung. Vor Erteilung dieser Genehmigung des W. hat daher der Wohnungssuchende nur die Anwartschaft auf die Erlangung eines Rechts. § 16 WohnMangG. ermöglicht nur die Nachprüfung von Verfügungen des W., die durch einen Staatshoheitsakt den Empfänger der Verfügung in der Ausübung seiner bestehenden Rechte verkürzen und in seine Rechte eingreifen. Die Verfügung des W., durch die dem Inhaber eines Mietberechtigungszeichens die Genehmigung eines Mietvertrages versagt wird, kann daher, da sie nicht in bestehende Rechte des Wohnungssuchenden eingreift, nicht mit der Beschwerde nach § 16 WohnMangG. angegriffen werden.

(RG., 17. JS., RE. v. 21. April 1927, 17 Y 31/27.) [D.]

4. Verfahrensordnung.

12. § 10 Verfahrensordn. Bei Festsetzung der Friedensmiete braucht das MGL. Vergleichsräume, auch wenn sie von den Beteiligten bezeichnet sind, nur insoweit zu berücksichtigen, als es zur völligen Aufklärung des Sachverhalts ohne Überschreitung des Rechts zur freien Beweiswürdigung erforderlich ist. Vergleichsräume sind nicht deshalb unberücksichtigt zu lassen, weil ihre Friedensmiete freitig ist.

Nach § 10 Verfahrensordn. v. 19. Sept. 1923 kann das MGL. auf Antrag oder von Amts wegen Beweise erheben. Damit ist ihm nicht allein die Befugnis zur Beweishebung gegeben; vielmehr besteht — wie in anderen ähnlichen Fällen, in denen das Gesetz einer Behörde Ermittlungsbefugnisse gibt (vgl. §§ 143, 144 ZPO.) — gleichzeitig eine Pflicht, von ihnen Gebrauch zu machen, sobald es nach der Sachlage nötig erscheint. Darüber, ob und inwieweit nach Lage der Sache die Erhebung von Beweisen angemessen ist, hat das MGL. nach pflichtmäßigem Ermessen zu entscheiden; an Beweisangebote ist es, wie der Sen. bereits mehrfach ausgesprochen hat, nicht gebunden. Wie weit die Ermittlungstätigkeit des MGL. zu gehen hat, ergibt sich aus dem Ziele des Verfahrens, der ausreichenden Aufklärung des Sachverhaltes; erachtet das MGL. den Sachverhalt für ausreichend geklärt, so kann es von weiteren Ermittlungen absehen, selbst wenn die Parteien Anträge nach dieser Richtung gestellt haben. Bei der Prüfung der Frage, ob der Sachverhalt genügend aufgeklärt ist, ist das MGL. grundsätzlich frei; nur darf es dabei die Grenzen der freien Beweiswürdigung nicht überschreiten. Wann eine solche Überschreitung vorliegt, läßt sich nur von Fall zu Fall entscheiden; sie wird dann anzunehmen sein, wenn das MGL. es an gewissenhafter Prüfung des gesamten Sachverhältnisses hat fehlen lassen. Liegt ein derartiger Verstoß vor, so kann die Rechtsbeschwerde darauf gestützt werden. Daraus ergibt sich, daß das MGL., falls es bei gewissenhafter Würdigung des Sachverhalts die bisher herangezogenen Vergleichsräume zur Ermittlung der Friedensmiete für ausreichend erachtet, sich hiermit begnügen kann, ohne weitere Beweise zu erheben; nur muß es in ausreichender Weise begründen, weshalb es geglaubt hat, von weiteren Ermittlungen absehen zu können. Ein derartiger ausreichender Grund ist in der Tatfrage allein, daß die Parteien über die Höhe des am 1. Juli 1914 für Vergleichsräume gezahlten Mietzinses streiten, nicht zu finden. Es ist sehr wohl denkbar, daß gerade diese Räume einen besonders geeigneten Vergleichsgegenstand darstellen; wenn das MGL. sie lediglich deshalb ausschließt, weil zur Ermittlung der Friedensmiete dieser Räume noch eine Beweisaufnahme erforderlich ist, so kann hierin ein Verstoß gegen die Pflicht zur ausreichenden Aufklärung des Sachverhalts gefunden werden.

(RG., 17. JS., RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 41/27.)

5. Preuß. Wohnungsnotrecht.

13. 1. § 2 Abs. 2 W.D. über Mietzinsbildung in Preußen wird durch die Preuß. W.D. über die Regelung der gesetzlichen Miete nicht berührt.

2. Der Rechtsentsch. v. 24. Jan. 1927, 17 Y 3/27: „Hatte der Mieter am 1. Juli 1914 ihm nach dem BGB. nicht obliegende mietrechtl. Nebenleistungen und Verpflichtungen übernommen, die auf die Vereinbarung der Höhe des Mietzinses offenbar von Einfluß waren, so ist der damalige Wert dieser Leistungen und Verpflichtungen dem damals vereinbarten Mietzins hinzuzurechnen und der Gesamtbetrag als Friedensmiete festzustellen“ wird aufrechterhalten. Eine solche Verpflichtung kann auch die

Übernahme von Instandsetzungsarbeiten durch den Mieter sein. Der Fortfall einer dem Mieter nach dem BGB. nicht obliegenden Leistung nach dem 1. Juli 1914 ist unerheblich.

3. Der Rechtsentsch. v. 4. Okt. 1926, 17 Y 90/26, wonach die Einführung von Gebühren für die Straßenreinigung oder die Entwässerungsanlage nicht die Festsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 RMG. rechtfertigt, wird aufrechterhalten.

I. Außerhalb des RMG. besteht für Vermieter und Mieter die Möglichkeit, ihr Vertragsverhältnis völlig frei zu regeln, insbes. die gegenseitigen Leistungen und Verpflichtungen beliebig zu vereinbaren, da §§ 535, 536 BGB. nachgiebiges Recht sind. Das RMG. bringt für alle Mietverhältnisse eine einheitliche Mietzinsregelung und hat dem Vertrage, soweit gelbnete Leistungen und Verpflichtungen in Betracht kommen, auch einen Normalinhalt, nämlich den des BGB. gegeben, um nicht unbillig zu wirken.

II. a) Dementsprechend bestimmt § 2 Abs. 2 der WD. über die Mietzinsbildung in Preußen, daß FrM. i. S. des RMG. nicht nur der am 1. Juli 1914 bar an den Vermieter zu zahlende Mietzins, sondern außer diesem der Wert, der übergesetzlichen Leistungen des Mieters ist, also der gelbneten Leistungen und Verpflichtungen, die der Mieter am 1. Juli 1914 nach dem Vertrage in Abweichung von den Bestimmungen des BGB. übernommen hatte. Entsprechend ist von der bar gezahlten Miete der Wert über gesetzlichen Leistungen des Vermieters abzuziehen. Diese Bestimmung ist durch die Preuß. WD. über die Regelung der gesetzl. Miete v. 25. Juni 1924/26 nicht beseitigt. Denn § 2 der WD. über die Mietzinsbildung regelt ebenso wie § 4 die Ermittlung der FrM., die WD. v. 25. Juni 1924/26 aber die Berechnung der gesetzlichen Miete durch Festsetzung der Hundertsätze. Letztere WD. ist also nur die im § 6 der WD. über die Mietzinsbildung ausdrücklich vorbehaltene Ausvorschrift zu § 6, berührt nur den § 6 — und den hier nicht in Betracht kommenden § 12 — keineswegs aber den erst die Grundlage des § 6 bildenden § 2 oder 4. Eine derartige dem Mieter am 1. Juli 1914 nach dem BGB. nicht obliegende mietrechtl. Verpflichtung, die auf die Vereinbarung der Höhe des Mietzinses offenbar von Einfluß war, kann auch die vertragliche Verpflichtung des Mieters, kleine Instandsetzungen auf eigene Kosten auszuführen, sein, vorausgesetzt, daß der Mieter diese Verpflichtung nicht nur formularmäßig, sondern mit dem Willen der tatsächlichen Erfüllung übernommen hatte.

b) Da die übergesetzlichen Leistungen nur zur Bestimmung der am 1. Juli 1914 in Geltung gewesenen Miete heranzuziehen sind, ist auch nur der Wert und Umfang zu berücksichtigen, den sie am 1. Juli 1914 hatten. Ob der Wert und Umfang jetzt noch derselbe ist, ist unerheblich. Denn am 1. Juli 1914 war eben die Leistung des Mieters, auf den Normalinhalt des Mietvertrages nach dem BGB. zurückzuführen, der bare Mietzins, zuzüglich — oder bei Leistungen des Vermieters abzüglich — des Wertes der übergesetzlichen Leistungen. Es ist daher auch ohne Bedeutung, ob eine derartige Leistung, die am 1. Juli 1914 bestand, in Wegfall gekommen ist. Dies muß insbes. auch für die Haussteuer gelten, die in Frankfurt a. M. am 1. Juli 1914 statt vom Vermieter vom Mieter getragen wurde. Der Wert der übergesetzlichen Leistungen ist bei Feststellung der FrM., den diese am 1. Juli 1914 hatten, zu berücksichtigen. Die Gemeindebehörde kann aber nach § 2 Abs. 4 der WD. über die Mietzinsbildung für Leistungen dieser Art einen Hundertsatz der FrM. allgemein bestimmen. Hat sie diese Bestimmung getroffen, so ist sie bindend, und es kann nicht im Einzelfall von der bestimmten Höhe abgewichen werden, da sonst die von Abs. 4 beabsichtigte Vereinfachung des Verfahrens vereitelt und dadurch das Verfahren verteuert und verzögert würde.

c) Nach Feststellung der FrM. sind zur Berechnung der gesetzl. Miete zunächst die Abzüge des § 3 der WD. über die Mietzinsbildung (für Sammelheizung und andere Nebenleistungen) und dann von diesem Betrage die Abzüge des Abs. 4 der WD. über die gesetzl. Miete zu machen; dies ergibt die reine FrM. Die durch die letzte WD. über die gesetzliche Miete festgesetzten Hundertsätze dieser reinen FrM. zuzüglich etwaiger Umlagen (Geschäftshauslöhne, Wassergeld, Grundvermögenssteuerzuschlag, Heizungs- und Warmwasserkosten) und etwaiger Kosten für Sonderleistungen (Spiegelglasversicherung u. ä.) bilden dann die gesetzliche Miete.

III. Durch die gesetzl. Miete werden alle Leistungen des Vermieters abgegolten. Hierbei ist es unerheblich, ob die Leistungen, wenn sie nur am 1. Juli 1914 schon gewährt wurden, z. B. Straßenreinigung, den Vermieter jetzt mehr oder weniger belasten als am 1. Juli 1914. Den Ausgleich für die Änderung der Belastung des Vermieters sollen die Hundertsätze der gesetzl. Miete bilden. Reichen diese Hundertsätze in einem Orte, abweichend von dem übrigen Gebiete Preußens, zur Schadloshaltung des Vermieters nicht aus, so ist es Sache der obersten Landesbehörde die in der Einleitung der WD. über die gesetzl. Miete v. 25. Juni 1924/26 vorbehaltene andere Regelung zu treffen. Sie kann aber der Umstand, daß die Hundertsätze der gesetzl. Miete die Betriebskosten des Vermieters zu hoch oder zu niedrig abgelden, einen Grund zur Festsetzung der FrM. bilden.

Es ist daher auch der Rechtsentsch. v. 4. Okt. 1926, 17 Y 90/26, FZB. 1927, 462 dahin aufrechtzuerhalten: Die Einführung von Gebühren für die Straßenreinigung oder die Entwässerungsanlage rechtfertigt nicht die Festsetzung der FrM. nach § 2 Abs. 4 RMG.

Erfolgt aber aus einem andern Grunde die Festsetzung der FrM., so ist nach § 2 Abs. 4 RMG. und § 4 der WD. über die Mietzinsbildung der ortsübliche Mietzins zu ermitteln. Hierbei ist aber das zu II Ausgeführte zu beachten: Ortsüblicher Mietzins ist nicht nur der am 1. Juli 1914 bar gezahlte Mietzins, sondern neben diesem noch der Wert etwaiger ortsüblicher übergesetzlicher Leistungen. (RG., 17. BS., Rechtsentsch. v. 21. März 1927, 17 Y 22/27.) [D.]

14. § 9 preuß. WD. über Mietzinsbildung.

1. Bei Streit zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Anteils des Mieters an den Kosten des Fahrstuhlbetriebes hat das MGA. zu entscheiden, wie die Berechnung nach § 9 WD. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1925 zu erfolgen hat, insbesondere ob der Mieter an den Fahrstuhl angeschlossen ist, welche anderen Rauminhaber als angeschlossen zu berücksichtigen und welche Friedensmieten der Verteilung zugrunde zu legen sind.

2. Auch Mieter, die zur Benutzung des Fahrstuhls einen Teil der Treppen hinauf- oder hinuntergehen müssen, sind an den Fahrstuhl angeschlossen.

3. Sondervereinbarungen einzelner Mieter mit dem Vermieter über ihre Beteiligung an den Kosten des Fahrstuhls bleiben bei der Entsch. des MGA. aus § 9 der WD. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1924 — unbeschadet der Bestimmung in § 9 Abs. 5 — außer Betracht.

1. Die Kosten des Fahrstuhlbetriebes sind ein Teil der Betriebskosten. Diese Kosten können nach § 12 Abs. 1 Satz 1 RMietG. getrennt von der gesetzlichen Miete berechnet werden. Durch diese getrennte Berechnung verlieren die Fahrstuhlbetriebskosten aber nicht die Eigenschaft, ein Teil der gesetzlichen Miete zu sein, da gesetzliche Miete der Mietzins in allen seinen verschiedenen Bestandteilen ist, in die er durch das RMietG. und dessen Ausführungsbestimmungen zerlegt wird (§ 1 RMietG.), also in den Hundertsätzen der Friedensmieten, den Umlagen und Sonderkosten. Wenn § 12 gesetzliche Miete und Umlagen gegenüberstellt, so bedeutet dabei gesetzliche Miete nichts anderes als die nach § 3 festgesetzten Hundertsätze der Grund-, jezt Friedensmiete. Die von Preußen in § 9 der MietzinsbildungsWD. v. 17. April 1924 getroffene Regelung der Umlage der Fahrstuhlbetriebskosten bestimmt daher die Berechnung eines Teiles der gesetzlichen Miete. § 9 der WD. trifft nun nur Bestimmungen „mangels anderweitiger Vereinbarung“. Diese Berücksichtigung anderweitiger Vereinbarung ist in der Eigenart des Fahrstuhlbetriebes begründet, die eine schematische Kostenverteilung nur als einen Notbehelf erscheinen läßt und von einer den Umständen des Einzelfalles angepaßten Regelung ein wirtschaftlich billigeres Ergebnis erwarten läßt. Diese Vereinbarung kann nur die Berechnungsgrundlage für die Umlage der Fahrstuhlbetriebskosten betreffen, da sie der gesetzlichen Berechnungsart an die Seite gesetzt ist, und daher nur zwischen der Gesamtheit der Beteiligten, also dem Vermieter und allen an den Fahrstuhl angeschlossen Rauminhabern, getroffen werden. Eine derartige Vereinbarung über die Berechnungsgrundlage bildet daher auch einen Teil der gesetzlichen Umlageregelung und wird durch § 19 RMietG. nicht für abänderbar erklärt. Besteht Streit über die nach dieser zwischen der Gesamtheit der Beteiligten getroffenen Vereinbarung vorzunehmende Umlage der Fahrstuhlbetriebskosten, so ist auch dies ein Streit über die Höhe eines Teils der gesetzlichen Miete. In diesem Falle wie beim Streit über die Höhe der nach der Berechnungsart der WD. umzuliegenden Fahrstuhlbetriebskosten ist daher nach § 1 Abs. 2 RMietG. das MGA. zur Entsch. des Streites zuständig.

2. Zur Berechnung der Höhe der Umlage hat das MGA. alle Berechnungsgrundlagen zu ermitteln, und zwar zunächst, wer an den Fahrstuhl angeschlossen ist und ob zwischen dem Vermieter und den angeschlossen Rauminhabern eine Sondervereinbarung über Berechnung der Fahrstuhlbetriebskosten getroffen ist, zutreffendenfalls mit welchem Inhalt, oder ob die Berechnung nach der Regelung der WD. erfolgt. In letzterem Falle sind weiter die Friedensmieten aller angeschlossen Rauminhaber zu ermitteln. Alsdann ist die Höhe der Kosten des Fahrstuhlbetriebes festzusetzen und schließlich ist nach der vereinbarten Berechnungsart oder mangels einer solchen nach der Höhe der Friedensmieten der Anteil des streitenden Mieters an den Kosten zu bestimmen.

3. Ungeschlossen an den Fahrstuhl ist jeder Rauminhaber, der einen unmittelbaren Zugang zu dem Treppenhaus hat, in dem der Fahrstuhl läuft. Wohnt der Rauminhaber überhaupt nicht in dem Hausteil, zu dem der Fahrstuhl gehört, oder müßte er, um zum Fahrstuhl zu gelangen, erst durch fremde Räume hindurchgehen, so ist er nicht angeschlossen, da dieser Zugang nicht als unmittelbarer angesehen werden kann. Hat der Rauminhaber aber unmittelbaren

Zugang zu dem Treppenhaus, so gilt er nach § 9 W. als angegeschlossen, mag er auch zum Zugang des Fahrstuhls die Treppe hinauf- oder hinuntergehen müssen. Bei der im § 9 getroffenen Regelung kommt es darauf, ob der Mieter vom Fahrstuhl Vorteile hat, ob er ihn bequem benutzen kann und ob er ihn überhaupt benutzt, nicht an.

4. Ungeschlossen ist an den Fahrstuhl, wie § 9 Abs. 5 zeigt, auch der Rauminhaber des Erdgeschosses. Beginnt der Fahrstuhl überhaupt erst in einem höheren Geschosse, so ist der in diesem Geschosse wohnende Rauminhaber dem des Erdgeschosses gleichzustellen. Sie können dem Vermieter gegenüber auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichten mit der Wirkung, daß sie zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebes nicht herangezogen werden könnten. Beginnt aber der Fahrstuhl schon im Erdgeschosse und hat der Mieter des über dem Erdgeschosse gelegenen Stockwerks (Hochparterre) dort einen Zugang, so ist er dem Erdgeschossemieter nicht gleichzustellen, da es darauf, ob zum ersten Zugang des Fahrstuhls ein Umweg zu machen ist, nach § 9 nicht ankommt.

5. Haben einzelne Mieter, die an den Fahrstuhl angegeschlossen sind und nicht zulässigerweise, wie zu 4 ausgeführt, von der Tragung der Fahrstuhlbetriebskosten befreit sind, mit dem Vermieter eine anderweitige Vereinbarung über die Umlegung der Fahrstuhlbetriebskosten getroffen, so bewirkt diese Vereinbarung, daß zwischen dem Vermieter und diesem Mieter eine Vertragsmiete gilt. Für die Bestimmung des Inhalts ihrer Vereinbarung ist, da das MGL nur die gesetzliche Miete zu bestimmen hat, das MGL daher nicht zuständig. Es kann diese Mieter daher nur ohne Rücksicht auf den Inhalt ihrer Vereinbarung als angegeschlossen berücksichtigen ebenso wie etwa den Vermieter selbst, der an den Fahrstuhl angegeschlossen ist, oder Rauminhaber, die auf Grund eines Pachtvertrages oder eines dinglichen Rechts die Räume innehaben. Besteht aber gerade zwischen solchen Rauminhabern und dem Vermieter Streit, ob zwischen ihnen die gesetzliche Miete gilt, so hat das MGL doch die Höhe des betr. Fahrstuhlkostenanteils zu bestimmen, da das MGL den Streit, ob im Verhältnis der Vertragsmiete die gesetzliche Miete gilt, nicht zu entscheiden hat, dies vielmehr Sache des ordentlichen Gerichts ist.

(RG., 17. JS., RG. v. 16. Mai 1927, 17 Y 39/27.) [D.]

15. Wohnungen, auf die nach der PrWD. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926 die Vorschriften des WohnMangGef. keine Anwendung finden, sind bei der Prüfung, ob eine Doppelwohnung vorliegt, zu berücksichtigen.

In dem Rechtsentsch. v. 12. Juni 1924 (JW. 1924, 2023) ist zwar ausgeführt, daß eine Neubauwohnung bei Prüfung der Frage, ob Doppelwohnung vorliegt, nicht zu berücksichtigen sei. Wesentlich für diese Ausführung war aber die Stellungnahme des Preuß. Wohlfahrtsministers, der die Ermächtigung zur Erfassung einer der Doppelwohnungen erst erteilt hatte und diese Ermächtigung einschränkend ausgelegt hat, und vor allem der Zweck des § 12 WohnM.G., der einen Anreiz zur Belegung der Neubautätigkeit mit allen Mitteln geben wollte. Anders liegt es aber bei der Preuß. WD. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft.

Der den Wohnungsuchenden zur Verfügung stehende Raum bleibt nicht wie in dem Falle, daß eine Neubauwohnung die zweite Wohnung ist, gegenüber dem Stichtage v. 1. Juli 1918 unverändert, sondern er wird durch die Hinzunahme der zweiten Wohnung ver-

Zu 16. Dieser RG. bildet mit vier anderen RG. einen einheitlichen Komplex von Rechtsgedanken.

Voran geht ihm der auf S. 599 d. J. veröffentlichte RG. 22/26, der besagt, daß am Stichtage (1. Okt. 1918) geschäftlich benutzter Wohnraum bei Freiwerden nicht beschlagnahmt werden darf, sofern (was für das Berl. WohnNotR. nicht mehr seit dem 1. Jan. 1925 gilt) nicht auch wohnungstauglicher Geschäftsraum für Zwecke des Wohnungsmarktes in Anspruch genommen werden darf. Diesen geschäftlich benutzten Wohnraum kann man also, wie ich das a. a. O. getan habe, in bezug auf das WohnMangG. als Quasi-Geschäftsraum bezeichnen. Ich habe diesen Rechtsatz des RG. als zwar wirtschaftlich motiviert, aber keineswegs zwingend bezeichnet, vielmehr ergibt sich aus der Tatsache der Benutzung von Wohnraum zu geschäftlichen Zwecken zur Stichtzeit nur, daß ihre Verwendung zu anderen geschäftlichen Zwecken nicht verboten ist, der Raum aber vom M. während seines Unbenutzbleibens doch eben wohl als das angesprochen werden kann, was er seiner Natur nach ist, nämlich als Wohnraum.

Der neue RG. besagt: Wohnräume, die zur Stichtzeit gewerblich benutzt worden sind, können auch nach ihrem Freiwerden von neuem gewerblich benutzt werden. Diese Folgerung habe ich bereits oben als ganz unbedenklich bezeichnet. Das Änderungsverbot bezweckt, einen Verlust an Wohnungen zu hindern — wenn aber der Verfügungsberechtigte die Wohnung bereits für Geschäftszwecke bestimmt hatte, so war sie für den Wohnungsmarkt am Stichtage schon verlorengegangen. Streitig ist aber eben nur, ob dieser Ver-

kleinert. Dieses Ergebnis ist wohnungswirtschaftlich unerfreulich, kann von der LockerungsWD. nicht gewollt sein und ist daher nicht zuzulassen (a. M. Ebel-Lilienthal, Mieterschutz, ErgBd. 107 und Eich, LockerungsWD., S. 3). Allerdings kann dieses Ergebnis dadurch erreicht werden, daß der Verfügungsberechtigte die teure Wohnung als Hauptwohnung wählt (ebenso schon für die Neubauwohnung Ruch, JW. 1924, 837). Dabei ist aber immer Voraussetzung, daß die Wahl nicht zum Schein geschieht und den Tatsachen nicht widerspricht.

(RG., 17. JS., Rechtsentsch. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 7/27.) [D.]

6. Berliner Wohnungsnotrecht.

16. § 1 Abs. 2 Berliner Wohnungsnotrechts vom 30. Dez. 1924. Räume, die nach ihrer Bauart zwar Wohnräume sind, aber bis zum 1. Okt. 1918 zu anderen als Wohnzwecken benutzt waren, dürfen nach ihrem Freiwerden weiterhin in dieser Weise verwendet werden. †)

Nach § 1 Abs. 2 des Berliner WohnNotR. v. 30. Dez. 1924, der insofern mit § 2 Abs. 2 WohnMangG. übereinstimmt, dürfen Räume, die bis zum 1. Okt. 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu den in der Bekanntm. näher bezeichneten gewerblichen Zwecken nicht verwendet werden. Nach diesem Wortlaut kann in der Tat der Zweifel auftauchen, ob die Befugnis zu gewerblicher Verwendung schon besteht, wenn die entsprechende Benutzung oder Bestimmung bis zum Stichtage vorlag, oder nur dann, wenn Bestimmung und Benutzung in diesem Sinne sich deckten. Nach dem Zwecke der Vorschrift verdient nur die erste Auffassung Billigung; es kommt bei damals benutzten Räumen überhaupt nicht mehr auf ihre Bestimmung an, und soweit die Bestimmung in Betracht kommt, entscheidet nicht das objektive Moment der baulichen Einrichtung, sondern der damalige subjektive Wille des Verfügungsberechtigten. Schon das RG. hat für die entsprechende Bestimmung der WohnMangWD. in seinem Ur. v. 7. Juli 1922 (Entsch. in JS. 105, 251) ausgeführt: Nicht darauf kann es ankommen, ob die Räume nach ihrer ursprünglichen Einrichtung und nach ihrem ursprünglichen Zweck als Wohnräume dienen sollten, und ob die ursprüngliche Einrichtung bis zum 1. Okt. 1918 erhalten geblieben war. Maßgebend ist vielmehr, ob der Verfügungsberechtigte die Räume bis zum 1. Okt. 1918 zu Wohnzwecken „bestimmt oder benutzt“ hatte. Eine Umwandlung, die der Verfügungsberechtigte schon vor dem 1. Okt. 1918 vorgenommen hatte, wird von dem § 2b nicht betroffen. Eine Wohnung, die schon vor dem 1. Okt. 1918 als Geschäftsraum vermietet war, kann Geschäftsraum bleiben, ohne daß es nach der genannten Vorschrift einer Zustimmung der Gemeindebehörde bedürfte. „Bestimmt oder benutzt“ sagt die Verordnung mit Recht, um auch die Fälle zu treffen, in welchen die Wohnung am Stichtage zwar leersteht, aber nach dem Willen des Verfügungsberechtigten nur noch als Geschäftsraum dienen soll. Diese Auslegung hat auch im Schrifttum allgemeine Zustimmung gefunden. (Vgl. Drumh, WohnMangG. § 2 Abs. 2; Hertel, WohnMangG. IV 1 zu § 2; Riefersauer, WohnMangG. 4 zu § 2; Ruchbaum-Prinz, Berliner WohnNotR. 6 zu § 1.) Sie entspricht allein dem Zwecke der Vorschrift, die nicht dazu dienen soll, den am 1. Okt. 1918 vorhandenen gewerblichen Wohnraum zu vermehren, sondern nur gegenüber dem damaligen Bestande einen Verlust an Wohnraum zu hindern. Kurz vor dem Stichtage hatte die öffentliche Bewirtschaftung des vor-

lust für den Wohnungsmarkt auch dann eintritt, wenn der Verfügungsberechtigte keine Anstalten trifft, den Raum wiederum geschäftlich zu benutzen bzw. benutzen zu lassen. Diese Frage verneine ich.

Mit drittem RG. kommt hinzu 17 Y 6/27 vom 21. Febr. 1927, der die Umkehrung des vorigen Rechtsatzes bedeutet, daß nämlich als Wohnung benutzter gewerblicher Raum nach seinem Freiwerden als Wohnung beschlagnahmt werden kann. Es handelte sich hier um ein Atelier, und das RG. bemerkt mit Recht, daß der einzuweisende Künstler auch tatsächlich ein Wohnungsuchender sein muß.

Der weitere RG. 17 Y 27/27 v. 21. März 1927 sagt, was ich bereits oben bemerkt habe, daß der RG. 22/26 zunächst nur für Berlin Geltung habe, nicht aber auch für Gemeinden, in denen auch andere zu Wohnzwecken geeignete Nicht-Wohnräume beschlagnahmt werden können. Weiterhin erläutert er die Bedeutung der LockerungsWD. dahin, daß eine (nicht schon vor dem 1. Dez. 1926 rechtskräftig ausgesprochene oder durchgeführte) Beschlagnahme nur noch in bezug auf Räume zulässig ist, die am 1. Dez. 1926 als Wohnung benutzt oder bestimmt waren.

Anknüpfend daran sagt der RG. 35/27 v. 21. April 1927, daß der letztgenannte Rechtsatz auch dann gilt, wenn die Nutzung als Geschäftsraum verbotswidrig i. S. von § 2 Abs. 2 WohnMangG. gewesen ist. Das RG. mag zur Rechtfertigung anführen, daß das WohnMangG., also auch das Raumänderungsverbot seit dem 1. Dez. 1926 für Preußen keine Wirkung mehr hat,

handenen Raumes erst begonnen; bis dahin konnte der Verfügungsberechtigte ohne Rücksicht auf die Bauart, also auf die objektive Zweckbestimmung von Räumen über die Art ihrer Benutzung frei bestimmen. Erst für die Folge wurde in dieses Recht eingegriffen. Sollte dem Eingriff nicht eine Rückwirkung gegeben werden, so mußte der bis zum Stichtage in die Erscheinung getretene Willensentschluß des Verfügungsberechtigten auch seine rechtliche Bedeutung behalten. Daß aber die Rechtsbeschränkung in § 2 WohnMangW., auf die § 2 WohnMangG. und auch der hier auszuliegende § 1 Berliner WohnNotR. zurückgehen, eine Wirkung auch noch in die Vergangenheit ausüben sollte, ist nicht anzunehmen und in der Vorschrift selbst in keiner Weise zum Ausdruck gekommen. Deshalb muß das Verbot der Zweckänderung dahin verstanden werden, daß die Zwecksetzung durch den Willen des Verfügungsberechtigten und nicht irgendein objektives Moment Ausschlag gibt, wofür die Räume bis zum 1. Okt. 1918 bestimmt waren. Dann aber ist die notwendige Folge, daß es in erster Reihe auf die Art der Benutzung ankommt, denn in ihr gelangt dieser maßgebliche Wille am klarsten zum Ausdruck. Erst wenn die Räume zur maßgeblichen Zeit nicht benutzt wurden, ist festzustellen, wozu sie der Berechtigte bestimmt hatte, also bei Benutzung verwenden wollte. Dagegen hat ihre bauliche Eigenart für die Anwendung des § 1 Abs. 2 keine Bedeutung.

(RG., 17. BS., RE. v. 19. Nov. 1926, 17 Y 98/26.) [D.]

*

17. Eine untervermietete Wohnung gilt nicht als unbenutzt (§ 2 Ziff. 3 b des Berliner Wohnungsnotrechts v. 30. Dez. 1924), solange der Hauptmieter eine bisher zu seiner Hausgemeinschaft gehörige Person in der Wohnung beläßt.

Ist der Begriff der Unbenutztheit von Räumen schon im § 3 WohnMangG. gegenüber dem Wortsinne durch den Abs. 2 erweitert, so ist dies in noch größerem Umfange durch § 2 Ziff. 3 b des WohnNotR. v. 30. Dez. 1924 geschehen. Nach dieser Bestimmung gelten als unbenutzt untervermietete oder unentgeltlich abgegebene Räume, wenn der Hauptmieter die Wohnung (Mietsache) aufgibt oder länger als drei Monate nicht benutzt. Hierdurch wird der Unbenutztheit der Zustand gleichgestellt, der dadurch eintritt, daß der Hauptmieter die Wohnung nicht mehr für eigenes, sondern nur für fremdes Wohnbedürfnis benutzt. Dem eigenen Wohnbedürfnisse des Hauptmieters ist das seiner Hausgenossen gleichzustellen, die die Benutzung der Wohnung rechtmäßig begonnen haben (vgl. die RE. v. 8. Dez. 1924 und 25. Nov. 1925, 17 Y 106/24 [Entsch. des RG. in Miet- u. w. Sachen 3, 22; JW. 1925, 633; DVG. 44, 18; PrBermBl. 46, 360; EA. 1925, 354; RGVBl. 25, 20; MWRchBl. 1925, 222; Hertel, Mieterschutz Nr. 79; Gut- u. Stümper-Formaier, Entsch. z. Wohnrecht I, 44, 51] und 17 Y 102/25 [Entsch. des RG. in Miet- u. w. Sachen 4, 38; JW. 1927, 275; PrBermBl. 47, 361; EA. 1926, 445; MietG. 1926, 16; Mieterselbster 1926, 5; JurR. 1926 Nr. 487; RGVBl. 26, 7; Hertel, Mieterschutz Nr. 212; Gut a. a. O. Nr. 485]).

so daß eben alles, was sich an diesem Stichtage als Geschäftsraum präzentierte, als solcher zu respektieren sei und als frei bewirtschaftet zu gelten habe. Der Sen. übersieht doch wohl aber, daß die Erläuterung des Geschäftsraumes in § 6 Preuß. LockerungsW.: „Geschäftsraum ist, was z. B. des Inkrafttretens der W. nicht Wohnraum ist“, doch nicht mit dem bisherigen Reichsrecht über die Erhaltung von Wohnraum brechen will und vor allem nicht brechen kann. Der Preuß. Lockerungsgesetzgeber hatte vielmehr die Vorschrift zu respektieren, daß Wohnraum bleibt, was verbotswidrig zu Geschäftsraum gemacht ist. Wie die verbotswidrige Benutzung eine Nichtbenutzung im wohnungsrechtlichen Sinne ist, so auch die verbotswidrige Umwandlung keine Umwandlung, die das W. zu beachten hätte. Allerdings wird die Inanspruchnahme so umgewandelten Wohnraums praktisch erschwert sein und davon abhängen, ob sich ein Wohnungsuchender für einen solchen Raum findet; daß er diesen Raum nebenher geschäftlich benutzen will, würde seine Einweisung nicht hindern.

Noch einleuchtender ist diese Rechtslage, wenn ein Mieter von Wohnraum (dies im bautechnischen und vertragsmäßigen oder auch nur in letzterem Sinne) diesen um die Wende des Nov. 1926 zu anderem Zwecke (also verbotswidrig im öffentlichen und privaten Sinne) benutzt hat. Wegen dieses Mißbrauchs ist der Raum kein „Geschäftsraum“ i. S. der LockerungsW. geworden, und er ist damit nicht etwa nach § 2 das dem öffentlichen Wohnungsmarkt entzogen, so daß der Vermieter wegen der Mietwidrigkeit seines Mieters nunmehr von den Bestimmungen des WohnMangG., also auch von dem Verbotsgesetz seines § 2 befreit wäre.

§ 6 gibt überhaupt keine Definition von Wohnraum, insbes. nicht durch Erfordernis der Benutzung als Wohnraum neben der vertragsmäßigen Bestimmung dazu.

Übrigens ist Wohn- und Schlafraum natürlich nicht dasselbe (vgl. Art. 5 §§ 1—3 preuß. WohnG.).

W. Brumbly, Berlin.

Das ist das Wohnbedürfnis solcher Personen, die der Mieter in seine Hausgemeinschaft aufgenommen hat, um mit ihnen die Wohnung als Mittelpunkt der Lebensführung zu teilen, nicht also Angestellter oder Dienstboten. Ob die Hausgenossen volljährig oder minderjährig sind, ist dabei unerheblich. Es geht keineswegs an, die von örtlichen Bek. für die Vererblichkeit des Wohnrechts getroffenen Einschränkungen auf volljährige Erben oder bestimmte Arten volljähriger Erben ausdehnend auf die Benutzung der Wohnung durch Hausgenossen anzuwenden. Benutzt daher der Mieter die Wohnung noch, um das Wohnungsbedürfnis seiner Hausgenossen zu befriedigen, sei es, daß ihm die Verpflichtung hierzu gesetzlich obliegt oder daß er sie freiwillig übernommen hat, so ist die Wohnung noch nicht von ihm unbenutzt, sei es auch, daß er sie im übrigen untervermietet oder unentgeltlich abgegeben hat. Voraussetzung ist nur, daß er es ist, der dem Hausgenossen die Wohnung fortgewährt in den Räumen, über die er verfügungsberechtigt ist, ob in seinem eigenen Haushalt oder nunmehr in dem des Untermieters, ist unerheblich.

(RG., 17. BS., RE. v. 21. April 1927, 17 Y 33/27.) [D.]

II. Pachtrecht.

1. Reichs-Pachtjurisdiction.

18. § 7 Abs. 3 PrPächD.; § 58 Abs. 4 PrPächD. 1925. Auf einen in der Zeit vom 1. März 1924 bis 30. Sept. 1925 abgeschlossenen Vertrag, der einen i. J. 1917 für die Zeit bis 1932 abgeschlossenen Pachtvertrag dahin abändert, daß für die ganze noch laufende Pachtzeit bis 1932 der Pachtzins in Goldmark festgesetzt wird, und der außerdem erhebliche Änderungen, insbesondere die Rückgabe eines Teiles der Pachtfläche und der Gebäude enthält, findet die PächD. Anwendung. f)

§ 58 Abs. 4 PrPächD. v. 30. Sept. 1925 nimmt in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 3 PrPächD. die in der Zeit v. 1. März 1924 bis zum 30. Sept. 1925 abgeschlossenen Pachtverträge von der Geltung der PächD. aus. Dies beruht allein darauf, daß die PächD. von 1924 auf die nach ihrem Inkrafttreten abgeschlossenen Pachtverträge keine Anwendung gefunden hatte. Dafür war aber die Ermägung maßgebend gewesen, daß der Pachtzins für die Zukunft überfällig sei, weil bei den inzwischen eingetretenen wirtschaftlichen Verhältnissen die Möglichkeit freier Entschließung des Verpächters und des Pächters genüge, um gesunde Pachtverhältnisse zu schaffen. Die völlige Freiheit bei der rechtsgeschäftlichen Betätigung ist deshalb eine unerläßliche Voraussetzung für das Vorliegen eines von der Geltung der PächD. befreiten Vertrages. Fehlt diese Freiheit, so genügt es nicht, daß der Vertrag innerhalb der Zeit zwischen dem 1. März 1924 und dem 30. Sept. 1925 abgeschlossen worden ist. Aus diesem Grunde haben Abänderungsverträge, die zwar in diesem Zeitraum zustande gekommen sind, sich aber an einen früheren Pachtvertrag anschließen, dessen Dauer nicht abgelaufen war, nicht die Wirkung, das Rechtsverhältnis der

Zu 18. Die Entsch. des RG. ist zu begrüßen. Das Motiv des Ausschlusses neuer Pachtverträge von der PächD. ist richtig erkannt. Es ergibt sich aber auch die Richtigkeit dieser Ausführungen aus der Tatsache, daß in Wirklichkeit bei neuen Pachtverträgen der Regel nach der Pachtzins den Vorkriegspachtzins, und zwar teilweise nicht unerheblich, überträgt, und daß andererseits in dem veränderten Pachtverträge der Pachtzins der Regel nach den Vorkriegspachtzins nicht erreicht, oder wenn er diesen erreicht, nicht überschreitet. Wollte man nun diese letzteren Verträge als neue Verträge ansehen, so würden alle diejenigen Verpächter, welche nicht den Durchschnitt des Pachtzins bei neuen Verträgen erreicht haben, ungünstiger gestellt sein als die Verpächter neuer Pachtverträge, d. h. nach dem hohen Ausgeführten durchweg alle. Das kann natürlich nicht der Sinn des Ausschlusses der Verträge von der PächD. sein. Wenn das RG. die völlige Freiheit bei der rechtsgeschäftlichen Betätigung als eine unerläßliche Voraussetzung für das Vorliegen eines von der Anwendung der PächD. befreiten Vertrages ansieht, so ist dem zuzustimmen. Aus dieser Voraussetzung ergeben sich wichtige Folgerungen:

Die erste ist die, daß der Pächter, welcher einen solchen Vertrag geschlossen hat, so zu stellen ist, wie ein Vertragsteil bei einem neuen Vertrage. Denn er handelt nicht nur unter keinem Zwange sondern hat sogar den Vorteil, daß der Gegner unter einem Zwange handelt. Ein solcher Pächter ist besser gestellt als bei einem neuen Vertrage. Für ihn gilt der Ausschluß des Pachtzuges.

Der Verpächter dagegen handelt selbst bei einer Novation unter dem Zwange, daß, wenn er den neuen Vertrag nicht so abschließt wie der Pächter es haben will, er an Unangemessenheiten des alten Vertrages weiter gebunden bleibt. Mit anderen Worten: er handelt immer unter Zwang, es sei denn, daß ganz besondere Verhältnisse vorliegen; auch bei einer Novation ist dieser neue Vertrag ein Ergebnis des Bestehens des alten Vertrages und insofern lediglich ein anders ausgestalteter bzw. veränderter Vertrag. Nur

Beteiligten aus der Geltung des Pachtsschutzes herauszuheben. Vielmehr hindert der Umstand, daß die Beteiligten mehr oder weniger an den alten Vertrag gebunden sind, die Annahme eines völlig freien Handelns bei der Vereinbarung (vgl. Günther, Jähr. des Reichsbundes landw. Pächter 1924, 69; Ponfick-Wenzel, PrSchD., 2. Aufl., S. 96; Wagemann-Marwitz, PrSchD., 3. Aufl., S. 273).

(RG., 17. JS., Rechtsentsch. v. 21. März 1927, 17 Y 20/27.) [G.]

2. Preuß. Pachtsschutzordnung.

19. §§ 31, 36 PrPSchD. 1925. Die Rechtsbeschwerdeschrift in Pachtsschutzsachen gehört zu den anderen Urkunden i. S. der Vorschrift D Nr. VIII der Kabinettsorder v. 31. Dez. 1825 (GS. 1826, S. 5). Ein einzelnes Mitglied der Regierung ist ohne besondere Vollmacht zur Einlegung der Rechtsbeschwerde nicht befugt.

1. Die Rechtsbeschwerdeschrift gehört als Rechtsmittelschrift zu den bestimmenden Schriftsätzen des Verfahrens. Ihre Einreichung bedeutet die Vornahme eines Prozeßrechtsgeschäfts. Somit sind an ihre Unterzeichnung diejenigen Anforderungen zu stellen, die für die urkundliche Vornahme eines Rechtsgeschäfts gelten. Für die Schriftstücke der Regierung ist die Vorschrift D Nr. VIII der preuß. Kabinettsorder v. 31. Dez. 1825 (GS. 1826, S. 5) maßgebend. Sie läßt für Reinschriften und Ausfertigungen der auf Abteilungsbeschlüssen beruhenden Verfügungen die Vollziehung durch den Vorsitzenden der Abteilung genügen, erfordert aber bei Verträgen und anderen Urkunden, deren Ausfertigung bei einer Abteilung erfolgt, nicht nur die Unterschrift des Präsidenten der Abteilung, sondern auch diejenige eines Justitiars. Die Entsch. der ersten Rechtsfrage hängt also davon ab, ob die Rechtsbeschwerdeschrift zu den anderen Urkunden i. S. der Vorschrift D Nr. VIII zu zählen ist. Das war zu bejahen. Wenn Verträge und andere Urkunden in Gegensatz zu Verfügungen gestellt worden sind, so ist daraus zu entnehmen, daß die Verträge mit den anderen Urkunden etwas Gemeinsames haben müssen. Da Verträge verpflichtende Rechtsgeschäfte sind, drängt sich die Auslegung auf, daß zu den anderen Urkunden jede rechtsgeschäftliche Urkunde gehört. Gründe, die dieser Auffassung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Zu den rechtsgeschäftlichen Urkunden ist aber auch die Rechtsbeschwerdeschrift zu zählen, wie erwähnt ist. Durch die Einlegung des Rechtsmittels werden sogar Verpflichtungen begründet, da der Vorgang kostenrechtliche Verbindlichkeiten für die Regierung bzw. den Fiskus zur Folge hat oder doch haben kann. Hiernach war die erste Frage mit dem *Nein* zu bejahen.

2. Da in den vorgelegten Fällen jeweils nur ein Mitglied der Regierung die Rechtsbeschwerden unterzeichnet hat, ist weiter die Frage erheblich, ob ein Mitglied allein ohne Nachweis der Vollmacht die Beschwerdeschrift wirksam unterzeichnen kann, wenn die Einlegung des Rechtsmittels von drei Mitgliedern der Abteilung beschlossen oder doch der Entwurf der Beschwerdeschrift ordnungsmäßig mit zwei Unterschriften versehen ist. Da die Befugnis des einzelnen Mitgliedes auch für diesen Fall zu verneinen war, kommt es auf den ersten Teil der Frage, ob das *Nein* die Vorgänge innerhalb der Regierung nachzuprüfen hat, nicht mehr an.

Daß die Unterschrift eines einzelnen Mitgliedes der Regierung für die Einlegung der Rechtsbeschwerde niemals genügt, ergibt sich aus § 36 PrPSchD. v. 30. Sept. 1925. Die Befugnis des Regierungsgliedes müßte, da sie sich nicht ohne weiteres aus dem geltenden Recht ergibt, auf einer Vollmachtserteilung beruhen. Die Vollmacht aber ist nach § 36 Abs. 2 innerhalb der Rechtsmittelschrift zu den Akten nachzuweisen. Schon aus diesem Erfordernis des Nachweises zu den Akten, ebenso aber auch aus dem Umstande, daß § 36 Abs. 1 eine schriftliche Vollmacht erfordert, ergibt sich

dann, wenn ersichtlich ist, daß der alte Vertrag für den freien Abschluß des neuen kein Hindernis gewesen ist, gilt die gesamte Vereinbarung als freie und neue.

Interessant ist es, hierzu die Entsch. des RG. v. 19. Nov. 1926 (III 319/26) zu vergleichen: Dort heißt es in den Gründen, es sei falsch, den Schluß zu ziehen, die Parteien des Pachtstreits müßten für die vom *Nein* festgelegten Bedingungen ebenso einstehen, wie ein vorsichtiger Geschäftsmann für den von ihm in völlig freier Willensentscheidung getätigten Abschluß eines langfristigen Vertrages. — „Es bedürfe nur der Gegenüberstellung einer frei handelnden Partei und einer dem meistens wohl gegen ihren Widerspruch ergehenden Spruche einer dritten Stelle unterworfenen (Partei), um die Unrichtigkeit dieser Auffassung darzutun.“

Das RG. hat in seiner Entsch. das an sich richtige Prinzip des *Nein* zur praktischen Anwendung gebracht, während das im Fall des reichsgerichtl. Urts. zum mindesten zweifelhaft bleibt (vgl. oben S. 1924 Anm.).

W. Weizen IV, Hilbesheim.

die Notwendigkeit eines urkundlichen Nachweises. Sofern sich allgemein oder im einzelnen Falle aus dem Verhalten der Regierung wirklich entnehmen ließe, sie habe ein einzelnes Mitglied mit der Einlegung des Rechtsmittels betrauen wollen, würde dieser Umstand doch für das Pachtverfahren bedeutungslos bleiben, solange nicht die Vollmacht durch eine zu den Akten gelangte Urkunde nachgewiesen ist. Ob für andere Verfahren von diesem Erfordernis abgesehen oder doch der Nachweis der Vollmacht auch nach Ablauf der Rechtsmittelschrift erbracht werden kann, hat gegenüber der Sonderregelung in § 36 PrSchD. keine Bedeutung.

(RG., 17. JS., RE. v. 27. April 1927, 17 Y 30/27.) [G.]

Freiwillige Gerichtsbarkeit.

1. §§ 9, 12 GBD.; §§ 139, 313 BGB. Das Grundbuchamt muß den Widerspruch zugunsten des Schwarzverkäufers löschen, wenn die Löschung selbst nur in notariell beglaubigter Urkunde bewilligt ist, es sei denn, daß objektiv feststeht, daß der Tabulareigentümer nicht Eigentümer ist oder daß die öffentlich beglaubigte Urkunde den Willen einer neuen Auffassung ergibt. †)

Es kann dahingestellt bleiben, ob die zusammen mit einem nichtigen Vergleiche in einer Urkunde enthaltene Löschungsbevollmächtigung als abstrakte Erklärung gem. § 139 BGB. überhaupt von der Nichtigkeit mit erfasst würde — der Senat hat dies bisher verneint —, jedenfalls ist nicht ersichtlich, aus welchem Grunde der Vergleich nichtig sein sollte. Der Beschwerdeführer meint, daß die Vergleichserklärungen eine neue Auffassung enthielten. Wäre dies richtig, so würde ihre Nichtigkeit jedoch nicht aus § 313 BGB., sondern nur aus § 925 BGB. und dem noch in Geltung befindlichen preuß. Ges. über die Form der Auflassung v. 13. Mai 1918 (GS. 51) folgen, weil die Auflassung nicht vor dem Grundbuchamt und auch nicht vor einem anderen preuß. *AG.* oder vor einem preuß. *Notar* erklärt worden ist. Der Inhalt der Erklärungen gibt aber nicht den geringsten Anhalt dafür ab, daß die Beteiligten eine neue Auflassung haben vornehmen wollen. Zutreffend ist allerdings, daß nach der Rechtspredung des Senats die Beteiligten auf Grund des *PrGrundstVerfG.* in der Lage waren, eine wegen Fehlens der etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung unwirksame Auflassung in wirksamer Gestalt nachzuholen und damit die etwa unwirksame Übertragung der bereits vorhandenen Eintragung nachträglich wirksam zu machen. Daß dies bei Beurkundung des Vergleichs im Willen der Beteiligten gelegen hat, dafür ist aus ihren beurkundeten Erklärungen nichts zu entnehmen. Auch steht die Notwendigkeit, die Eigentumsübertragung zu verstärken, nicht fest. Ebensovienig wie eine Auflassung ist aber auch ein neuer Kaufvertrag erklärt. Soweit etwa durch den Vergleich nachträglich der Kaufpreis erhöht worden sein sollte, fällt dieser erst nach der Auflassung und nach der Eintragung der Eigentumsveränderung getroffenen Vereinbarung nicht unter § 313 BGB. (RG. in Warn. 1911 Nr. 225).

(RG., 1. JS., Beschl. v. 10. März 1927, 1 X 80/27/1.)

Zu 1. Die Entsch. des RG. schafft wieder über einen neuen Punkt der heiklen Schwarzkauffrage Klarheit. Die meisten Grundbuchrichter dürften aber auch bisher so verfahren sein, wie das *AG.* vorschreibt. Die Entsch. ist konsequent. Wenn der Berechtigte die Löschung des Widerspruchs bewilligt, hat das Grundbuchamt grundsätzlich zu löschen. Die Nachprüfung etwaiger öffentlich-rechtlicher Interessen ist im allgemeinen nicht seine Aufgabe. Der zur Wahrung der öffentl. Interessen berufenen Behörde bleibt ja die Möglichkeit, gemäß § 11 GrSperrG. zu verfahren.

Das *AG.* geht aber vielleicht in einem Punkte nicht weit genug. Auch wenn objektiv feststeht, daß der Eingetragene nur Tabulareigentümer ist, muß das Grundbuchamt m. E. löschen. Wenn z. B. die Schwarzkaufklage wegen Arglist rechtskräftig abgewiesen und die vorangegangene einstweilige Verfügung, die zur Eintragung des Widerspruchs geführt hat, aufgehoben ist, dann muß der Grundbuchrichter den Widerspruch löschen, auch wenn feststeht, daß der Eingetragene nur Tabulareigentümer ist, ebenso natürlich, wenn ohne Aufhebung der einstweiligen Verfügung der wirkliche Eigentümer, der mit seiner Klage nicht durchgedrungen ist, die Löschung des Widerspruchs bewilligt. M. E. liegt es vollkommen im Ermessen der Beteiligten, es durch Löschung des Widerspruchs zu einer Tabularerzitzung kommen zu lassen. Was da zugrunde liegt, braucht den Grundbuchrichter nicht zu interessieren. Es genügt vollkommen, wenn der Behörde das Recht aus § 11 des Verkehrsgesetzes verbleibt. Man wird also in Erweiterung des Rechtsgrundlages, den das *AG.* ausspricht, sagen können, daß der Grundbuchrichter beim Vorliegen einer rechtswirksamen Löschungsbevollmächtigung den Widerspruch ohne weiteres löschen muß.

W. Dr. Paul Thone, Berlin.

Oberlandesgerichte.

Bamberg.

a) Zivilsachen.

1. §§ 57, 57a, 90, 93 ZPO; §§ 721, 732, 794 Nr. 3, 767 ZPO; § 1 MSchG; § 157 BGB. Zwangsäumung gegen den Subhastaten auf Grund des Zuschlagsbeschlusses ohne Mieterschutz.

In der Zwangsversteigerung gegen R. wurde G. durch Beschl. des BayNot. B. der Zuschlag erteilt. G. betrieb die Zwangsäumung auf Grund des Zuschlagsbeschl. Auf Antrag des R. wurde die Zwangsäumung durch Beschl. des OLG. v. 14. Jan. 1927 von der Beibringung eines vollstreckbaren Urts. des OLG., durch das zwischen den Beteiligten bestehende Mietverhältnis aufgehoben werde, abhängig gemacht. Das OLG. ging hierbei von der Auffassung aus, daß mit dem Zuschlag ein Besitzrecht nach § 1 MSchG. entstanden sei; der Notar hätte die Vollstreckungsklausel zum Zuschlagsbeschl. nicht erteilen sollen; dem Mieterjudikar hätte durch unbedingte Vollstreckungsklausel nicht vorgegriffen werden dürfen (§ 721 ZPO.). Auf die gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 OZPO. erhobene einfache Beschwerde hob das OLG. den amtsgerichtlichen Beschl. auf und wies das OLG. an, die schuldnereichen Einwendungen aus dem Gesichtspunkt der §§ 767, 769 ZPO. zu würdigen. Die weitere Beschwerde des Schuldners wurde als unbegründet zurückgewiesen.

Einwendungen nach § 732 ZPO. kommen nicht in Frage; der Notar war zur Erteilung der Vollstreckungsklausel berechtigt und verpflichtet und zur Prüfung der Frage, ob der Vollstreckungstitel noch zu Recht besteht, nicht befugt. Für die Anwendung des § 93 Abs. 1 Satz 2 ZPO. kämen nur Rechte in Betracht, die durch den Zuschlag nicht erloschen sind, nicht solche, die erst nach dem Zuschlag entstehen. Da sich der Antrag des Sch. gegen das Verfahren bei der Zwangsvollstreckung wendet, hätte das OLG. den Antrag schlechthin zurückweisen können; durch die Weisung an das OLG., den Antrag aus §§ 767, 769 ZPO. zu würdigen, ist Sch. nicht beschwert. §§ 57 und 57a ZPO. schützen nur Dritte, nicht den Subhastaten. Ob dieser den Schutz des MSchG. beanspruchen kann, ist in diesem Verfahrensabschnitt vom OLG. nicht endgültig zu entscheiden; das MSchG. findet aber auf rein tatsächliche Besitzverhältnisse keine Anwendung. Die angebliche Zusage des G., er werde mit B., der inzwischen das Anwesen erworben, reden, damit R. wieder arbeiten könne, bietet keine ausreichende Grundlage für ein Mietverhältnis oder miethähnliches Verhältnis (§ 157 BGB.); nach allgem. Lebenserfahrung und Verkehrsauffassung liegt darin nur die Zusage, daß bei der Räumung, die sofort nach dem Zuschlag verlangt werden könnte, nicht rücksichtslos vorgegangen würde.

(OLG. Bamberg, 1. ZS., 11. April 1927, Beschl. 136/27.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

*

Berlin.

2. §§ 14, 2 MietSchG. Die gegen das Aufhebungsurteil im vollen Umfange eingelegte Berufung wird nicht durch ihre Beschränkung auf den Erfahraumvorbehalt unzulässig.

Der Umstand, daß die Wohnung der Bekl., obwohl sie keine Familie hat, vom WohnN. zugewiesen worden ist, sodann die Ausföhrung der Bekl., dies sei geschehen, damit sie sich durch Abvermieten einen Nebenerwerb sichern könne, läßt die Möglichkeit bestehen, daß Zubilligung von Erfahraum erforderlich ist. Das OLG. hält aber trotzdem die Berufung für aussichtslos, weil der Erfahraumvorbehalt nur mit der Beschwerde verfolgt werden könne. Das ist unzutreffend. Die Bekl. hat bereits Berufung eingelegt und mit dieser das Aufhebungsurteil im ganzen angefochten. Diese Berufung war zulässig. Würde die Bekl. im weiteren Verlaufe des Rechtsstreits ihr Verlangen auf den Erfahraumvorbehalt beschränken, so bliebe doch die Berufung zulässig. Das zeigt schon die Erwägung, daß sonst eine Herbeiföhrung des Vorbehalts überhaupt nicht mehr möglich wäre, denn die Kofrist für Einlegung der Beschwerde wäre voraussichtlich abgelaufen, die Beschwerde, die das OLG. für das einzig zulässige Rechtsmittel hält, demzufolge wegen Fristablaufs ebenfalls unzulässig. Nicht anders liegt der Fall, wenn die Bekl. nach Einlegung der Berufung im ganzen Umfange das Armenrecht nachsucht und das OLG. nur das Begehren des Erfahraumvorbehalts für aussichtslos hält. Auch hier kann die teilweise Bewilligung des Armenrechts wegen des Erfahraumvorbehalts, sofern sie überhaupt zulässig sein sollte, nicht unter dem Gesichtspunkt geprüft werden, daß die Berufung im übrigen gar nicht vorliege, denn in der Tat ist sie wegen des ganzen Streits eingelegt, und sie wird durch die Entscheidung über das Armenrechtsgesuch auch nicht beseitigt. Mindestens wegen des Erfahraumvorbehalts war also das Armenrecht für die Berufung unbedenklich zu bewilligen.

(OLG., 17. ZS., Beschl. v. 22. Febr. 1926, 17 W 836/26.) [G]

*

3. § 20 RMG. Die vom Vermieter allgemein erteilte Erlaubnis zur Untervermietung kann eine übergesetzliche Leistung i. S. des § 20 RMG. sein, die durch den Eintritt der gesetzlichen Miete in Wegfall kommt.

Daß die gesetzliche Miete an die Stelle des vereinbarten Mietzinses trat, hatte nach § 20 RMietG. die weitere Folge, daß alle vom Vermieter oder Mieter übernommenen Verpflichtungen, die ihm nach den Vorschriften des BGB. über den Mietvertrag nicht obliegen, erloschen, sofern sie auf die Festsetzung der Höhe des Mietzinses offenbar von Einfluß waren. Eine solche Verpflichtung ist auch die hier vom Bekl. übernommene Verpflichtung zur Duldung der Untervermietung. Nach dem BGB. ist der Mieter an sich zur Untervermietung nicht berechtigt, der Vermieter daher zur Duldung derselben nicht verpflichtet; § 549 schreibt ausdrücklich vor, daß zur Weitervermietung die besondere Erlaubnis des Vermieters notwendig ist. Die Übernahme dieser besonderen Verpflichtung durch den Bekl. war auch für die Festsetzung der Mietzinshöhe von offenbarem Einfluß, wie sich aus der Vereinbarung besonderer Vorteile für den Vermieter als Gegenleistung für diese Verpflichtung ergibt.

In diesem Ergebnis ändert auch die Tatsache nichts, daß die Kl. ihren beim OLG. gestellten Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete zurückgezogen hat und jetzt an den Bekl. auch weiterhin den bisherigen Mietzins zahlt. Hierdurch wurde die einmal eingetretene Wirkung nach § 1 Abs. 1 RMietG. nicht wieder beseitigt. Da auch die Höhe der gesetzlichen Miete nicht feststeht, der Bekl. daher auch gar nicht wissen kann, um wieviel der ihm angebotene Mietzins die ihm jetzt zustehende gesetzliche Miete übersteigt, so kann ihm die Annahme des angebotenen Betrages in keiner Weise zum Nachteil ausgelegt werden. Der Bekl. ist daher zur Duldung der Untervermietung nicht mehr verpflichtet.

(OLG., 17. ZS., Ur. v. 24. März 1927, 17 U 63/27.) [D.]

*

4. §§ 887, 888, 892 ZPO. Ein Urteil auf Inbetriebsetzung des Fahrstuhls ist nach § 887 ZPO. zu vollstrecken.

Der Schuldner ist verurteilt, als Vermieter den Fahrstuhl in dem vom Gläubiger bewohnten Hause in gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Da der Schuldner diesem Ur. nicht entsprochen hat, hat der Gläubiger beantragt, ihn gemäß § 887 ZPO. zu ermächtigen, den Fahrstuhl auf Kosten des Schuldners in gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Das OLG. hat den Antrag zurückgewiesen, da durch eine derartige Ermächtigung das Hausrecht des Schuldners verletzt würde, und sich u. a. auf die Entsch. d. Sen. (ZB. 1923, 56, 1042 u. 1043) berufen. Den dort eingenommenen Standpunkt hat der Sen. aber schon im Beschl. v. 5. Juni 1924, 17 W 2405/24 (ZB. 1924, 2038; OLGBl. 1924, 89) im Anschluß an die Ausf. von Schulz, ZB. 1924, 1043, aufgegeben, da diese Ansicht in einem mit dem Vollstreckungszweck unvereinbarten Maße die Interessen des Schuldners in den Vordergrund stellt. Allein maßgebend für die Unterscheidung von den vertretbaren Handlungen, auf die sich § 887 ZPO. bezieht, von den unvertretbaren, auf die § 888 ZPO. zur Anwendung kommt, ist, ob die Vornahme der Handlung durch einen anderen als den Schuldner vom Standpunkt des Gläubigers aus hinreichend ist. Dies ist bei der Inbetriebsetzung seines Fahrstuhls sicher der Fall. Abgesehen davon, daß beim Fahrstuhl der Gläubiger Mitbesitz an diesem hat, hindert der Besitz des Schuldners nicht Eingriffe in dieses Recht, wie § 892 ZPO. erkennen läßt. Aus demselben Grunde steht auch das Hausrecht des Schuldners der Vollstreckung nicht entgegen, vielmehr kann das Ur. auf Inbetriebsetzung des Fahrstuhls nach § 887 ZPO. vollstreckt werden (ebenso Schulz, a. a. O. u. ZB. 1925, 2038, und Meherowicz, ZB. 1925, 2346).

(OLG., 17. ZS., Beschl. v. 5. Mai 1927, 17 W 3535/27.) [D.]

*

5. §§ 551, 552 BGB.; § 6 Berl. Bef. geg. Wohnungsmangel v. 12. Mai 1921. Die Festsetzung eines Zwangsuntermietvertrags berührt an sich nicht das Rechtsverhältnis zwischen Hauseigentümer und Hauptmieter.

Die Inanspruchnahme von Teilen einer übergroßen Wohnung konnte nach § 6 Ad der Berl. Bef. z. Schutze der Mieter v. 12. Mai 1921 in der Weise erfolgen, daß dem Mieter das Verfügungsrecht über den die übergröße bewirkenden Wohnungsteil entzogen und zwischen dem nunmehr verfügbarechtig gewordenen Vermieter und einem Wohnungsuchenden über diesen Wohnungsteil ein Zwangsmietvertrag abgeschlossen wurde, oder in der Weise, daß der Mieter das Verfügungsrecht über den Wohnungsteil behielt und dieses nur dadurch beschränkt wurde, daß ein Zwangsmietvertrag zwischen dem Mieter und einem Wohnungsuchenden festgesetzt wurde. Geschah letzteres, so wurden die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter nicht berührt, insbes. kann von einer teilweisen Gebrauchsenteziehung i. S. des § 541 BGB. nicht die Rede sein, wobei dahingestellt bleiben kann, ob ein nach der Überlassung der Mietsache erst entstandenes Recht eines Dritten die Anwendung des § 541 begründen kann (verneinend:

RG. 65, 33; bejahend: RGRKomm. Anm. 1 zu § 541). Der Mieter blieb verfügungsberechtigt über die ganze Wohnung, er blieb es ebenso, wie wenn er den Wohnungsanteil freiwillig untervermietet hätte. Er erlangte auch mit einer etwaigen Beendigung des Untermietvertrages völlig unbeschränktes Verfügungsrecht, das nur durch eine neue — jetzt zwar wegen Doppelwohnung noch statthafte, aber wegen Übergroße nicht mehr zulässige — Inanspruchnahme hätte eingeschränkt werden können.

Im übrigen lag der Umstand, daß das Gebrauchsrecht des Mieters beschränkt wurde, in seiner Person. Gerade der Umstand, daß er die Wohnung nicht mit einer im Hinblick auf die allgemeine Wohnungsnot ausreichend großen Zahl von Hausgenossen bewohnte, machte die Inanspruchnahme des Wohnungsanteils möglich. Inwieweit ist auch nicht eine teilweise Befreiung des Bekl. von der Zahlung des Mietzinses nach § 552 BGB. begründet (RGRKomm. Anm. 1 zu § 552).

(RG., 17. BS., Ur. v. 14. Juni 1926, 17 U 2307/26.) [D.]

*

6. § 20 RMW. Eine Verpflichtung ist nur dann „offenbar“ von Einfluß auf die Höhe des Mietzinses, wenn dieser Einfluß nach den Erfahrungen des Lebens von jedem unbefangenen Beurteiler angenommen werden muß und die gegenteilige Annahme abwegig erscheint.

Eine solche Annahme liegt bei Verpflichtungen zu wiederkehrenden Leistungen, die der Mieter übernimmt, nahe, bei einer Verpflichtung zu einer einmaligen Leistung bedarf es einer besonderen Darlegung, daß mit Rücksicht auf die übernommene Verpflichtung der Mietzins niedriger festgesetzt worden ist.

Verpflichtungen, mit deren Erfüllung der Mieter im Verzugs ist, kommen durch die Berufung auf § 1 RMW. nicht in Fortfall, vielmehr geht der Gedanke des § 20 RMW. dahin: Anders sich der Mietzins, so sollen mietsinzerhebliche, nicht im BGB., sondern erst vertraglich begründete Verpflichtungen untergehen, weil der neue Mietzins ihnen Rechnung trägt. Soweit rückständiger Mietzins durch anderweitige Festsetzung der Mietzinshöhe erlassen wird, ebenso wenig kann eine noch rückständige Leistung fortfallen. Die Verpflichtung zur Erbauung des Klosetts haben die Bekl. im Herbst 1925 übernommen, die gefehlende Mietsache ist aber erst am 1. April 1926 eingetreten. Die Bekl. waren also mit der Erbauung des Klosetts im Verzuge; der Anspruch der Kl. auf diese Leistung besteht fort.

(RG., 17. BS., Ur. v. 17. Febr. 1927, 17 U 12720/26.)

Mitgeteilt von RGR. Dr. Sontag, Berlin.

*

7. §§ 1, 2 RMW.; §§ 535 ff. BGB. Wird eine vor dem 1. Okt. 1923 erlassene Entscheidung des Mieteinigungsamts auf Feststellung der Friedensmiete nach billigem Ermessen durch eine zweite Entscheidung abgeändert, so wirkt der zweite Beschluß bis zum Beginn der Geltung der gefehlenden Mietsache zurück, jedoch nicht für die Zeit, in der sich Vermieter und Mieter beim ersten Beschluß beruhigt hatten. Bei Errichtung eines Baugerüstes hat der Vermieter eine erhöhte Bewachungspflicht.

Da für das Mietverhältnis der Parteien die gefehlende Mietsache gilt, ist der Mietzins nach der Friedensmiete zu berechnen. Die Friedensmiete ist vom MGL. durch Beschl. v. 25. Nov. 1922 festgesetzt. Dieser Beschl. ist aber auf Antrag des Vermieters durch Beschl. v. 15. Sept. 1925 abgeändert worden. Eine solche Wänderung eines vor dem 1. Okt. 1923 ergangenen Beschl. durch das MGL. auf Antrag eines Beteiligten ist auf Grund billigen Ermessens zulässig (ebenso RG. 103, 314 und RG. des RG. i. M. 2, 65 u. 137; JW. 1924, 2013 u. 2011; Gl. 323, 329; DVBMpr. 43, 262, 332; Dertel 243, 251; Gut-Stümper-Jormaier, Entsch. z. Wohnrecht 289, 291). Diese Wänderung hat die Wirkung, daß der erste Beschluß aufgehoben und dadurch der im § 15 RMW. festgesetzten Folge entkleidet ist, also nicht als vereinbarte Bestimmung des Mietvertrages zu gelten hat. Wenn die erste Festsetzung der Friedensmiete auch nicht kraft Gesetzes als vereinbarte Bestimmung gilt, so scheidet dies aber doch dieselbe Geltung kraft tatsächlicher Vereinbarung nicht aus. Eine solche tatsächliche Vereinbarung ist in dem Verhalten der Vertragsparteien zu sehen, daß sie nämlich, trotz der Zulässigkeit einer Wänderung des Beschl., sich bei ihm beruhigten und den Mietzins auf seiner Grundlage forderten und zahlten. Eine andere Auslegung des tatsächlichen Verhaltens der Parteien würde die Rechtssicherheit beeinträchtigen, und es erscheint nicht angängig, jahrelange, im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommene Mietberechnungen rückwirkend als unwirksam aufzuheben nur deshalb, weil eine andere Berechnung später als die richtigere festgestellt worden ist. Jedoch von dem Zeitpunkt ab, in dem ein Vertragsteil dem anderen unzweifelhaft zu erkennen gegeben hat, daß er den Beschl. als Vertragsinhalt nicht anerkenne, und im Anschluß daran mit Erfolg die Wänderung des Beschl. betrieben hat, kann von einer Einigung der Vertragsparteien über die Höhe der Friedensmiete nicht mehr die Rede sein. Bis zu diesem Zeitpunkt, wobei, da die Mietzahlung monatlich erfolgt, erst der nächste Monat in Frage kommt,

wirkt der Wänderungsbeschl. des MGL. zurück, vorliegend also bis zum 1. Okt. 1924. Da im übrigen die Mietberechnung richtig vorgenommen ist, auch eine Aufrechnung gegen die Mietsache vertraglich ausgeschlossen ist, ist die Klageforderung begründet.

Ein Hauseigentümer, der zu baulichen Veränderungen ein Gerüst an seinem Hause anbringen läßt, erhöht dadurch die den Mietern drohende Diebstahlsgefahr. Ihm liegt daher die vertragliche Pflicht ob, diese Erhöhung der Gefahr tunlichst durch zweckmäßige Bewachung wieder auszugleichen. Trifft er trotz Aufforderung des Mieters nicht die notwendigen Maßnahmen, so kann der Mieter sie selbst treffen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 538 Abs. 2 BGB.).

(RG., 17. BS., Ur. v. 13. Dez. 1926, 17 U 5950/26.) [D.]

*

8. §§ 1354, 425, 1400 BGB. Mieten Ehegatten Räume als gemeinschaftliche Wohnung, so sind, solange die Lebensgemeinschaft besteht, Erklärungen des Ehemannes gegenüber dem Vermieter für beide Ehegatten bindend.

Der Ehemann der Kl. hatte durch Vertrag die zur Zeit noch von der Kl. innegehaltene Wohnung im Hause der Bekl. zunächst allein gemietet; später war zwischen der Bekl. und den Eheleuten ein neuer schriftlicher Mietvertrag zustande gekommen, diesen Vertrag hat die Kl. mitunterschieden. In einem von der Bekl. gegen den Ehemann erhobenen Räumungsprozeß hatte sich dieser durch Vergleich zur Zahlung von Mietzinsrückständen, andernfalls zur Räumung der von ihm innegehaltenen Wohnung verpflichtet. Da der Ehemann der Kl. seiner Zahlungspflicht nicht nachkam, erteilte die Bekl. dem Gerichtsvollzieher den Auftrag, den Räumungsanspruch zu vollstrecken.

Nach vergeblichen Versuchen im Vollstreckungsverfahren, die Durchführung der Räumung zu vereiteln, erwirkte die Kl. durch Beschl. d. LG. I in Berlin eine einstw. Verf. gegen die Bekl. dahin, daß dieser bei Vermeidung einer für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Geld- oder Haftstrafe untersagt wurde, gegen die Kl. die Räumung der von dieser innegehaltenen Wohnung zu betreiben. Gegen die einstw. Verf. hat die Bekl. Widerspruch erhoben.

Das LG. I Berlin hat die einstw. Verf. aufrechterhalten.

Der von der Bekl. gegen dieses Urteil eingelegten Berufung hat das RG. aus nachfolgenden Erwägungen stattgegeben.

Es mag dahingestellt bleiben, ob die Kl. den nachträglichen Mietvertrag als selbständige Mieterin neben ihrem Ehemann abgeschlossen hat, oder ob sie diesen Vertrag nur zwecks Mithaftung für den Mietzins mitunterschieden hat, in welcher letzteren Falle sie selbständige Rechte aus diesem Vertrage überhaupt nicht erlangt hätte (f. Dertmann, DVB. 1905, 1079 ff.; 1913, 403; Reichel, Recht 1913, 115; Staudinger (7. u. 8. Aufl.), 3b, B zu § 425; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl. S. 57; Mittelstein, Mietsache, 3. Aufl. S. 76; Simon-David, 12. u. 13. Aufl. I. Bb. 1. S. 393 N. 6; RGR. 1905, 6; DVB. 17, 6 (RG.); EA. 57 Nr. 101). Denn auch im ersteren Falle, in dem sie als selbständige Mieterin neben ihrem Ehemann Gesamtgläubigerin der Rechte aus dem Mietvertrage geworden wäre (RGRKomm. 5. Aufl. Anm. 3 zu § 535 BGB.; Staudinger a. a. D. Anm. B III 2 zu § 535 BGB.; Niendorff a. a. D. S. 56 ff.; Mittelstein a. a. D. S. 74, 8; RGR. 1904, 73; 1905, 6, 10, 100 DVB. 9, 301 d.; 33, 316 a, 317 b; 40, 311 = EA. 75 Nr. 175; 43, 208, 8 a; RG. 89, 207), würde für einen Anspruch der Kl. auf Überlassung der Wohnung kein Raum mehr sein; denn dieser Anspruch ist durch den von ihrem Ehemann mit dem Bekl. abgeschlossenen Vergleich, durch den sich dieser zur Zahlung von Mietzinsrückständen, andernfalls zur Räumung der Wohnung verpflichtet, erloschen. Der Senat hält insoweit es für angezeigt, dem von der Rechtsprechung vor allem des RG. anerkannten Satz zu folgen, daß im Falle eines gemeinsamen Mietvertrages der Eheleute die Kündigung des Ehemannes allein, zum mindesten während Bestehens der Ehe, solange die Ehefrau nicht die Herstellung der eheleichen Lebensgemeinschaft verweigern darf, ausreichend ist, das gesamte Mietverhältnis auch für die Ehefrau zu beendigen (vgl. Simon-David a. a. D. I 1 S. 393 N. 6; RGR. 1905, 6; 10, 77; zustimmend auch Staudinger a. a. D. 3b B zu § 425 BGB.). Der Senat hat kein Bedenken, diesen Grundsatz auf den vorl. Fall entsprechend anzuwenden. Wie bei der Kündigung, so spricht auch hier, wo der Ehemann während des gegen ihn angestrebten Räumungsprozesses allein sich durch den Vergleich zur Räumung verpflichtet hat, jedenfalls bei der ungeteilten Lebensgemeinschaft, in der die Kl. und ihr Ehemann leben, nach den tatsächlichen Verhältnissen der Lebenserfahrung ohne weiteres eine Vermutung für die Vollmacht des Ehemannes zum Handeln für die Ehefrau, denn derartige Angelegenheiten von so weittragender, einschneidender Bedeutung pflegen unter Eheleuten vorher eingehend besprochen zu werden. Es ist aber auch nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht anzunehmen, daß bei bestehender Ehe, solange noch völlige Lebensgemeinschaft herrscht, ein Ehegatte allein in der Wohnung weiter bleiben will und soll; vgl. RGR. 10, 77. Es muß angenommen werden, daß, wenn Eheleute Räume als gemeinschaftliche Wohnung mieten, nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien hinsichtlich der Ausübung der den Eheleuten an und für sich gemeinschaftlich zustehenden Rechte jedenfalls während Bestehens völliger Lebensgemeinschaft die Er-

Klärung des Ehemannes allein, auch dem Vermieter gegenüber, maßgebend sein soll. Dieser Rechtsstandpunkt entspricht auch der Stellung des Ehemannes, der, solange unter den Gatten die ungeteilte Lebensgemeinschaft besteht, gemäß § 1354¹ BGB. Wohnort und Wohnung der Ehefrau zu bestimmen berechtigt ist, und dem auch sonst die Entscheidung in allen das gemeinschaftliche eheliche Leben betreffenden Angelegenheiten zusteht.

Demnach ist durch jenen Vergleich ein etwaiger Anspruch der Kl. auf Überlassung der Mieträume erloschen; damit entfallen die Ausführungen der Kl., die in dem Sage gipfeln „dolo malo facit qui petit quod redditurus sit“.

Im Gegenteil, gerade die von der Bekl. dem klägerischen Anspruch entgegengehaltene Einrede der Arglist ist bei der vorliegenden Sachlage gerechtfertigt. Dieser, der *exceptio doli generalis* des gemeinen Rechts entsprechende Rechtsbehelf findet nach der ständigen Rechtsprechung auch für das Gebiet des bürgerl. Rechts Anwendung, sofern ein Verstoß gegen Treu und Glauben vorliegt (s. RG. 107, 180¹), 359; Warn. 1925 Nr. 162 S. 220). Wenn der Ehemann der Kl. entgegen seinen in dem Vergleich übernommenen Verpflichtungen, insonderheit zur Räumung nach Verwirklichung seines Besitzrechts an der Wohnung, seiner Ehefrau die nach § 1400 II BGB. erforderliche Zustimmung zur Führung dieses Rechtsstreites erteilt, so handelt er den Grundätzen von Treu und Glauben zuwider arglistig. Die Kl. muß sich, da ihre Klagebefugnis durch die Zustimmung des Ehemannes bedingt ist, diese Arglist ihres Ehemannes entgegenhalten und deshalb so behandeln lassen, als sei die Zustimmung ihres Ehemannes nicht erfolgt. Die sonach ohne Zustimmung des Ehemannes erhobene Klage ist ohne weiteres abzuweisen.

(RG., 17. BS., Urt. v. 16. Dez. 1926, 17 U 11002/26.)

Mitgeteilt von OGR. Dr. Bernsten, Berlin-Steglitz.

Breslau.

9. § 20 RMG. Die entgeltliche Überlassung eines teilweise vermieteten Billengrundstücks mit parkartigem Garten kann als Miete oder Pacht angesehen werden. †)

Kl. hat durch notariellen, als Mietvertrag bezeichneten Vertrag sein villenartiges Hausgrundstück nebst 5 Morgen großem Park für 5 Jahre dem Bekl. überlassen. Ein Teil des Gebäudes war bereits damals an andere Personen vermietet, während der Hauptteil der Villa vom Bekl. bezogen wurde. In § 1 des Vertrages ist bestimmt, daß der Bekl. die Mieten der anderen Mieter ziehen und ihm alle Nutzungen des Gartens zuteilen solle.

OG. und OVG. haben den Vertrag als Miete angesehen, und letzteres hat auch dem vom Kl. in zweiter Instanz erhobenen Feststellungsbegehren, daß der Vertrag sich als Miete, nicht als Pacht darstelle, stattgegeben. Es handelt sich um ein sehr luxuriös eingerichtete Billengrundstück. Für den Besitzer eines derartigen Grundstücks ist der Wohnzweck das Wesentliche, alles andere von untergeordneter Bedeutung. Die Bestimmung, daß der Bekl. die Mieten von den übrigen Mietern, deren Wohnwert nach der Feststellung des OVG. zusammen etwa $\frac{1}{5}$ des dem Bekl. verbleibenden Teiles des Grundstücks ausmacht, einziehen und auch den Garten nutzen kann, der bei seinem Parkcharakter nur hinsichtlich des kleinen Gemüsegärtchens geringen Nutzen abwirft, trete dem Wohnungszweck gegenüber vollkommen in den Hintergrund. Es kam den Parteien offenbar nicht darauf an, daß der Bekl. aus dem Grundstück Erträge erzielen sollte. Der Vertrag bezeichnet sich daher nicht bloß als Mietvertrag, sondern ist es auch seinem Wesen nach.

Liegt ein Mietvertrag vor, so ist der Kl. nach dem RMG. berechtigt, an Stelle der vereinbarten die gesetzliche Miete zu verlangen.

1) JW. 1924, 535.

Zu 9. Der Entsch. ist beizupflichten. 1. Es kommt nicht darauf an, ob die Parteien den Vertrag als Miet- oder Pachtvertrag bezeichnet haben, obwohl sonst dem Parteiwillen im Recht souveräne Bedeutung beizumessen ist. Wenn die Parteien den Vertrag als Pachtvertrag bezeichnet hätten, würde ein Irrtum in der juristischen Beurteilung eines Vorganges vorliegen, der seinem Wesen nach zu ergründen ist.

2. Um das Wesen des Vertrages festzustellen, ist zu beachten, daß es sich um einen gemischten Vertrag handelt, der teilweise die Züge des Miet- und teilweise die Züge des Pachtvertrages trägt. Bei Mischung zweier Typen ist das *essentiale negotii* zu ergründen. Das *essentiale* bei der Miete ist der Wohnungszweck, bei der Pacht der Nutzungszweck. Dient demgemäß der Vertrag in der Hauptsache Wohnungszwecken, so ist er ein Mietvertrag, dient er hauptsächlich Nutzungszwecken, so ist er ein Pachtvertrag. Für den Nutzungszweck spricht im vorliegenden Falle einmal die Nutzung des Gartens, andererseits die Nutzung der Mieten. Die Nutzung des Gartens tritt zweifellos gegenüber der des luxuriös eingerichteten Billengrundstücks mit einem etwa 5 Morgen großen Park in den Hintergrund. Der Wohnwert der anderweit vermieteten Grundstücke umfaßt nur $\frac{1}{5}$ des dem Bekl. verbleibenden Teiles des

gen. Damit erwächst aber nach § 20 RMG. für den Kl. die Verpflichtung, alle Lasten zu tragen, welche nach den allgemeinen Bestimmungen dem Vermieter zur Last fallen. Der Mieter wird von vertraglich übernommenen Verpflichtungen, die ihm nach dem BGB. nicht obliegen, frei, wenn deren Übernahme auf die Festsetzung der Höhe des Mietzins offenbar von Einfluß gewesen ist. Der Bekl. kann daher der Mietzinsforderung des Kl. alle Ansprüche für Leistungen entgegenhalten, die er zwar vertraglich übernommen hat, die aber nach den allgemeinen Mietvorschriften dem Vermieter zur Last fallen, soweit sie auf den Mietzins Einfluß hatten. Er kann sie auch trotz der Bestimmung des Vertrags v. 15. Okt. 1920, wonach Aufrechnung und Zurückbehaltung für den Bekl. ausgeschlossen ist, geltend machen, indem auch diese Bestimmung vom § 20 RMG. erfasst wird.

Von den Gegenforderungen, welche der Bekl. von der Miete in Abzug gebracht wissen will, entfällt der Anspruch für die Parkunterhaltung. Der Park gehört zur Wohnung und ist wie diese von dem Mieter zu bereinigen. Er unterfällt wie die ganze Mietsache der Obhutspflicht des Bekl. Als Ausfluß dieser Obhutspflicht ist die Parkunterhaltung anzusehen. Auf § 536 BGB. kann dieser Anspruch nicht gestützt werden. Dasselbe gilt von der Vereinigung der Treppen. Auch diese Verpflichtung liegt dem Mieter ob.

Andererseits hat der Kl. die Reparaturen, soweit sie Instandhaltungsarbeiten am Grundstück darstellen, als Vermieter zu tragen. Ebenso hat er für die Kosten der Vereinigung des Bürgersteigs aufzukommen, welche nach der Bek. des Magistrats zu den Betriebskosten des Vermieters gehören. Für beide Ansprüche entfällt § 4 des Vertrages v. 15. Okt. 1920, da diese Lasten für die Bestimmung des Mietpreises zweifellos von Einfluß waren. Ebenso kann der Bekl. die Kosten für Treppenbeleuchtung und Schornsteinfeger zurückvergütet verlangen.

(OVG. Breslau, Urt. v. 30. Jan. 1926, 5 U 153/25.)

Mitgeteilt von OGR. Dr. Hertel, Oppeln.

10. §§ 535 ff. BGB. Die Überlassung einer Backstube nebst Laden ohne Inventar ist Miete, nicht Pacht. †)

Nach der ständigen Rechtspr. des RG. ist bei Überlassung gewerblicher Räume gegen Entgelt nur dann Pacht und nicht Miete anzunehmen, wenn die Räume in dem Zustande, in dem sie sich bei der Überlassung befinden, geeignet sind, unmittelbar die Quelle von Erträgen zu werden. Hierzu ist (RG. 81, 23¹) u. 109, 206) erforderlich, daß die Räume nicht nur in baulicher Hinsicht für den Gewerbebetrieb hergerichtet, sondern daß sie auch im wesentlichen mit derjenigen inneren Einrichtung und Ausstattung versehen sind, welche unmittelbar die Aufnahme des Betriebes ermöglicht. Bauliche Eignung und innere Einrichtung müssen zusammenreffen, jede von ihnen allein genügt nicht zur Annahme eines Pachtverhältnisses.

Bei einem Bäckereibetrieb gehört das Vorhandensein eines Backofens zu der baulichen Herrichtung der Räume. Der Backofen bildet zwar eine wesentliche Voraussetzung für die Aufnahme eines Bäckereibetriebes, doch sind noch eine Reihe wesentlicher Inventarstücke erforderlich, um einen Bäckereibetrieb beginnen zu können (Gefäße, in denen der Teig vorbereitet wird, Vorrichtungen zum Teilen und Abwiegen des Teiges, sowie Platten und Schüsseln, in denen der Teig in den Ofen geschoben wird und Geräte zum Bedienen des Ofens). Wenn es auch für die Annahme eines Pachtverhältnisses, namentlich im Hinblick auf die überragende Bedeutung, welche bei einem Bäckereibetrieb der Überlassung einer baulich hergerichteten Backstube zukommt, nicht erforderlich ist, daß das mitüberlassene Inventar bis auf den letzten Pinsel vollzählig ist und vom Übernehmer nichts mehr hinzugefügt zu werden braucht, so muß doch daran festgehalten werden, daß auch bei

Grundstücks. Demgemäß ist der Wohnzweck die Hauptsache. Der Vertrag ist also ein Mietvertrag.

3. Liegt aber ein Mietvertrag vor, so sind die Folgerungen, die das OVG. zieht, zutreffend. Interessant ist hier die Verknüpfung der Lastentragung mit dem Mietzins und die Erwähnung, daß umgekehrt wie sonst im Schuldrecht das Gesetz stärker ist als der Vertrag, obwohl das Gesetz nicht den Charakter eines *ius cogens* aufweist. Dieser Ausnahmefall ist aus dem Zweck des § 20 RMG. zu erklären.

RA. Dr. Hermann Richter, Halle a. d. S.

Zu 10. Der Entsch. ist unbedenklich beizupflichten. Wenn man schon Pacht annimmt, sobald die zum Gewinnen von Erträgen erforderlichen Einrichtungsstücke im wesentlichen vorhanden sind, dann darf man schon ganz gewiß nicht von diesem Grundsatze noch weiter nach unten abgehen und es etwa als genügende Voraussetzung für das Vorliegen des Pachtcharakters betrachten, daß bei für einen Bäckereibetrieb bestimmten Räumen nur der Backofen vorhanden ist, während alle beweglichen Utensilien für das Backen fehlen. Der Backofen gehört, wie das OVG. mit Recht sagt, zu der baulichen Herrichtung der Räume, nach der Wissenschaft und der Rechtspr. des RG. ist aber, damit Pachtvertrag angenommen werden

1) JW. 1913, 280.

einem Bäckereibetrieb die bloße Überlassung der baulich hierfür hergerichteten Räume ohne jedes Inventar zur Annahme eines Pachtvertrages nicht ausreicht. Auch in den vom RG. entschiedenen Fällen, in denen bei Überlassung von Bäckereien Pacht angenommen wurde (vgl. Ztschr. „Einigungsamt u. Mietstößen“ 322 bzw. 430), war bei den hierfür baulich hergerichteten Räumen eine Reihe wesentlicher Inventarstücke mitüberlassen worden. Vorl. war dem Bekl. keinerlei Inventar überlassen worden, es liegt daher Mieta vor.

(OLG. Breslau, Urt. v. 31. Aug. 1926, 5 U 151/26.)

Mitgeteilt von OLG-Rat Dr. Hertel, Oppeln.

II. §§ 535 ff. 99 BGB. Entgeltliche Überlassung eines ganzen Gebäudes zwecks Weitervermietung an Angestellte und Arbeiter des Übernehmers ist Mieta, nicht Pacht. †)

Die Mieta unterscheidet sich von der Pacht dadurch, daß bei ersterer die Überlassung einer Sache lediglich zum Gebrauch, bei letzterer dagegen zum Gebrauch und zum Genuß der Früchte erfolgt. Gegenstand der Pacht kann also nur etwas sein, was seiner Beschaffenheit nach dazu geeignet und nach dem Willen der Vertragsschließenden dazu bestimmt ist, dem Übernehmer Früchte abzuwerfen, wobei nach § 99 Abs. 3 BGB. unter Früchten auch Erträge zu verstehen sind, welche eine Sache vermöge eines Rechtsverhältnisses zu gewähren vermag. Es kommen aber nur die unmittelbar aus der Sache selbst oder vermöge eines Rechtsgeschäfts aus ihr gezogenen Nutzungen in Betracht, nicht auch mittelbare Vorteile, welche die Überlassung für den Übernehmer zur Folge hat. Bei der Überlassung eines für Wohnzwecke bestimmten Gebäudes bildet in der Regel der Gebrauch als Wohnung den alleinigen Zweck des Vertrages, und zwar ganz gleich, ob der Übernehmer das Haus für seinen eigenen Wohnbedarf oder für denjenigen Dritter, an deren Unterbringung er ein Interesse hat, übernimmt. Allerdings zieht der Übernehmer, wenn die Weiterüberlassung der Räume durch Abschluß von Mietverträgen erfolgt, bürgerliche Früchte aus dem Hause. Allein es kommt in einem solchen Falle darauf an, ob die Erzielung solcher Früchte den eigentlichen Zweck des Vertrages bildet, oder die Beschaffung von Wohngelegenheit für Dritte. Wenn daher jemand sich das Verfügungsrecht über ein Haus gegen Entgelt einräumen läßt, um durch Weitervermietung der einzelnen Räume einen höheren Ertrag zu erzielen, als die von ihm selbst gezahlte Vergütung, dann erfolgt die Überlassung des Hauses zur Fruchtziehung, und es liegt Pacht vor. Wenn dagegen ein Unternehmer einen solchen Vertrag abschließt, um seinen Arbeitern und Angestellten Wohngelegenheit zu verschaffen, ohne aus der Überlassung selbst einen Nutzen zu ziehen, dann stellt sich der Vertrag als Mieta dar. Es ist dabei gleichgültig, ob die Überlassung an die Angestellten einen Teil der Vergütung für die Dienstleistung derselben bildet, oder nur aus Anlaß des Dienstverhältnisses gegen Zahlung eines Mietzinses erfolgt.

kann, bauliche Herichtung und eine, wenn zwar auch noch ergänzungsbedürftige, doch den wesentlichen Teil der beweglichen Gebrauchsgegenstände (Inventar, Einrichtungsgegenstände) darstellende Ausstattung erforderlich. Etwa zwei Monate vor dem OLG. Breslau hatte das RG. einen ähnlichen Rechtsstreit, und zwar auch gerade betr. Bäckereibetrieb zu entscheiden (III 55/26). In jenem Falle waren nach der Feststellung der Berufungsinstanz in der Backstube: Backofen, Teigkneidemaschine mit Motor und Treibriemen, im Laden: Theke und zwei Regale vorhanden und mit überlassen worden. Weil in der Backstube und im Laden notwendige Einrichtungsstücke fehlten, die, „wenn auch nicht die wertvollsten, so doch so wesentlich waren, daß ohne sie oder eine beträchtliche Anzahl von ihnen der Bäckereibetrieb selbst in beschriebenen Formen nicht aufgenommen werden konnte“, hat das RG. angeichts dieser tatsächlichen Feststellungen durch Urt. v. 23. Juni 1926 den Mietcharakter des Vertragsverhältnisses nicht verneint. Um so berechtigter war das OLG. Breslau, bei dem ihm vorliegenden Falle, in welchem geradezu alles Erforderliche an Utensilien fehlte, ein Mietverhältnis anzunehmen.

RG. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Zu 11. A. Es sei noch darauf hingewiesen, daß das WMG. in § 15 von Räumen spricht, die von dem Inhaber des Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes erworben oder gemietet sind, also die Überlassung von Räumen an ein Unternehmen zwecks Verwendung als Werkwohnung gleichfalls als Mieta und nicht als Pacht ansieht.

OLG-R. Dr. Hertel, Oppeln.

B. Die Entsch. ist zutreffend. Wie ich schon bei der Besprechung der Entsch. des OLG. Breslau vom 30. Jan. 1926 — 5 U 153/25 — hervorgehoben habe, ist bei einem gemischten Vertrage, der sowohl die Züge des Miet- als auch des Pachtvertrages trägt, unwesentlich, ob der Vertrag als Miet- oder Pachtvertrag bezeichnet ist. Es kommt lediglich darauf an, was dieser Vertrag seinem Wesen nach in der Hauptsache darstellt, insbesondere, ob er dem Wohnzweck oder dem Nutzungszweck dient.

Im vorliegenden Falle ist der Wohnzweck das *essentiale negotii*.

Unerheblich ist, daß diese Überlassung mittelbar Vorteile für den Betrieb des Unternehmers mit sich bringt.

An der rechtfertigen Beurteilung ändert sich auch dadurch nichts, wenn gelegentlich solche Wohnungen in Ermangelung von wohnungsbedürftigen Angestellten an werkfremde Dritte überlassen werden.

So liegt aber die Sache hier. Die Bekl. hat den Vertrag nicht abgeschlossen, um durch die Weitervermietung ein Geschäft zu machen, sondern um sich, wie auch Kl. zugibt, Wohngelegenheiten für ihre Arbeiter und Angestellten zu sichern. Unerheblich ist, daß die Bekl. sämtliche Gebäudeunterhaltungskosten, Haus- und Hofbereinigung, die Feuer- und Haftpflichtversicherungsprämie, den Wasserzins, die Kanalgebühren und die Gebühr für die elektrische Hausflurbeleuchtung im Vertrage übernommen hat. Denn derartige Verpflichtungen können ebensogut von einem Mieter wie von einem Pächter übernommen werden und berühren das Wesen des Vertrages nicht.

(OLG. Breslau, Urt. v. 16. Jan. 1926, 5 U 256/25.)

Mitgeteilt von OLG-R. Dr. Hertel, Oppeln.

12. §§ 537, 538 BGB.; §§ 717, 945 ZPO. Der Vermieter macht sich nicht schon dadurch schadensersatzpflichtig, daß er unberechtigterweise dem Mieter einen bestimmten Gebrauch der Mietsache verbietet. †)

Gegenüber der Klage auf Zahlung des Mietzinses machte der Bekl., welcher vom Kl. mehrere Räume zum Betriebe einer Glasschleiferei gemietet hatte, aufrechnungswise eine Schadensersatzforderung geltend. Er stützte dieselbe darauf, daß Kl. ihm unberechtigterweise verboten habe, einen zweiten Motor und weitere Schleifbänke aufzustellen. Er habe sich diesem Verbot gefügt. In dem geringen Umfange sei der Betrieb nicht rentabel gewesen, und er habe durch die Nichtaufstellung weiterer Schleifbänke einen Verdienstausfall gehabt. Hierfür sei ihm Kl. infolge des unberechtigten Verbots schadensersatzpflichtig.

Die Einrede des Bekl. wurde in beiden Instanzen zurückgewiesen.

Das Schreiben des Klägers vom 26. August, durch welches er dem Beklagten die Aufstellung weiterer Schleifbänke untersagt, weil das Gebäude die damit verbundenen Belastungen und Erschütterungen nicht vertrage, hindert den Bekl. nicht an der Aufstellung und Inbetriebnahme der Schleifbänke und des zweiten Motors und stellt sich nicht als eine Entziehung der Mieträume dar. Es bringt lediglich die Ansicht des Vermieters zum Ausdruck, daß er die Aufstellung weiterer Schleifbänke als eine vertragswidrige Benutzung der Mieträume ansehe. Hält der Bekl. sich auf Grund des Mietvertrages zu einer Vergrößerung des Betriebes durch Aufstellung weiterer Schleifbänke für berechtigt, so brauchte er das Verbot des Kl. nicht zu beachten und konnte abwarten, ob der Vermieter dem Verbote weitere Maßnahmen, z. B. Klage auf Unterlassung oder auf Aufhebung des Mietverhältnisses, folgen lasse oder

Die Eingehung des Vertrages erfolgte, um Wohnräume für die Arbeiter zu haben, um also einem eventuellen Wohnungsmangel abzuhelfen, nicht dagegen um sich eine Einnahmequelle zu verschaffen. Wie das OLG. zutreffend ausführt, ist es dabei gleichgültig, ob die Überlassung an die Angestellten einen Teil der Vergütung für die Dienstleistung derselben bildet, oder nur aus Anlaß des Dienstverhältnisses gegen Zahlung eines Mietzinses erfolgt, auch ob gelegentlich solche Wohnungen in Ermangelung von wohnungsbedürftigen Angestellten an werkfremde Dritte überlassen werden.

Die Lastenverteilung gibt keinen Aufschluß über den Charakter des Vertrages, da das Schuldrecht grundsätzlich dispositive Normen aufweist.

RG. Dr. Hermann Richter, Halle a. d. S.

Zu 12. Das Ergebnis ist richtig. Die Begründung erschöpft nicht alle in Betracht kommenden Gesichtspunkte. Es geht nicht an, den Bekl. einfach mit einem Hinweis darauf abzufertigen, daß er es ja gegenüber dem Verbot des Kl. auf eine Klage habe ankommen lassen können. Abgesehen von den Aufregungen, Belästigungen und Kosten eines Prozesses ist doch das Risiko, das der Bekl. bei einem im wesentlichen sich nach unberechenbaren Sachverständigenurteilen entscheidenden Rechtsstreit läuft, die Gefahr, wegen „unangemessenen Gebrauchs des Mietraumes“ und dadurch hervorgerufener „erheblicher Gefährdung des Gebäudes“ (§ 2 MchG.) zur Kläumung verurteilt zu werden, viel zu groß, als daß ein vorsichtiger Anwalt seinem Klienten empfehlen könnte, den Widerspruch des Vermieters gegen die Erweiterung der Betriebsanlage so ohne weiteres unbeachtet zu lassen. Es ist zweifellos nicht ganz billig, gerade einem Mieter, der nicht skrupellos in der heute vielfach beliebten Weise sich über die Warnungen seines Vermieters hinwegsetzt, aus diesem Verhalten einen Strick zu drehen. Mit den hierauf gerichteten Ausführungen will offenbar das OLG. den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem vertragswidrigen Verhalten des Vermieters — ob als solches das Verbot des Vermieters betrachtet wird, erhellt nicht — und dem Schaden des Mieters verneinen. Vielleicht schwebt auch dem OLG. die Anwendung des § 254 BGB. vor. Das Schreiben des Vermieters bringt nicht lediglich, wie das OLG. es auffaßt, eine

eine entsprechende einstweilige Verfügung erwirken würde. Er konnte in einem solchen Prozesse die mangelnde Berechtigung des Verbotes dartun und, falls er durch ein vorläufig vollstreckbares Urteil oder eine einstweilige Verfügung zur Befolgung des Verbotes gezwungen worden wäre, im Falle der späteren Aufhebung dieser Entsch. Schadensersatzansprüche gemäß § 717 Abs. 2 bzw. § 945 ZPO. geltend machen. Der Bekl. handelte allerdings, wenn er das Verbot nicht befolgen wollte, auf sein eigenes Risiko, wie umgekehrt der Kl., wenn er durch gerichtliche Maßnahmen den Bekl. zur Befolgung des Verbotes zwang. Wollte der Bekl. das mit der Nichtbeachtung des Verbotes verbundene Risiko nicht übernehmen, so konnte er entsprechende Feststellungsklage erheben. Tat er das nicht, sondern fügte er sich dem Verbot, dann kann er auch den Kl. nicht für den ihm infolge Befolgung des Verbotes entstandenen Verdienstausfall haftbar machen.

(OLG. Breslau, Ur. v. 27. Jan. 1926, 5 U 332/25.)

Mitgeteilt von OLG. Dr. Hertel, Döppeln.

Düsseldorf.

*

13. § 22 JagdD. Veränderungen zum Jagdpachtvertrage entbehren wegen Mängel der Schriftform der Rechtsgültigkeit. § 22 Ziff. 1 findet auch Anwendung auf Weiterverpachtungen. Als Weiterverpachtungen sind nicht nur eigentliche Unter- oder Austerverpachtungen, sondern alle Verträge anzusehen, durch welche der Jagdpächter sich verpflichtet, den Gebrauch oder Genuß der Jagd ganz oder teilweise gegen Entgelt an einen Dritten zu überlassen, mag das durch Abschluß eines Gesellschaftsvertrages geschehen oder durch die Abrede, daß der Jagdpächter die Rechte aus dem Jagdpachtvertrage abzutreten, der Dritte die Pflichten aus dem Vertrage zu übernehmen hat. (RG. 107, 293.)

(OLG. Düsseldorf, Ur. v. 15. März 1927, 9 U 266/26.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Jaffé, Düsseldorf.

Frankfurt a. M.

*

14. § 851 ZPO.; §§ 3, 6, 7, 8 RMietG.; §§ 10, 11 pr. WD. v. 17. April 1924. Die Pfändbarkeit der Mietansprüche des Hauseigentümers ist durch die Mietnotgesetzgebung nicht beschränkt. Der von dem RG. vertretenen Ansicht, daß die gesetzliche Miete nur zu einem Bruchteil (1/2) pfändbar sei, wird nicht zugestimmt.

Der auf RG.: RGBl. 1924, 115 = JurR. 1925 Nr. 1217 (vgl. auch RGBl. 1924, 41 ff.; 1925, 89 ff.; JurR. 1925 Nr. 1218) gestützte Ansicht des Beschwerdeführers, wonach die gesetzliche Miete nur zu einem Bruchteil (1/2) pfändbar sei, kann nicht zugestimmt werden, eine solche Unpfändbarkeit läßt sich aus § 851 ZPO. in Verb. mit § 399 BGB. nicht herleiten.

Durch die Reichsmietengesetzgebung ist an dem Charakter der Miete als gegenseitigen entgeltlichen Vertrags, insbesondere an der

Ansicht des Vermieters zum Ausdruck, sondern es enthält wesentlich mehr, ein Verbot der von dem Mieter geplanten Veränderungen unter leiser Androhung, daß der Vermieter seinen Standpunkt mit den ihm zu Gebote stehenden Mitteln durchsetzen werde. War diese Unterjagung ungerechtfertigt, so stellt sie durch den auf den Mieter ausgeübten Druck eine Beeinträchtigung der vertragsmäßigen Benutzung durch den Mieter, eine Nichtgewährung des diesem vertragsmäßig zustehenden Gebrauchs dar. Der Vermieter hat sich auch jeder Störung des vertragsmäßigen Gebrauchs zu enthalten. Nach der weiten Ausdehnung, die der Begriff „Fehler der Mietsache“ über den eigentlichen Wortsinn hinaus in § 537 BGB. durch die Praxis erfahren hat, ist jede ungenügende Erfüllung der Vermieterpflichten vom Standpunkt des Mieters aus als Mangel der Mietsache anzusehen (vgl. Staubinger, Dem. II, 2 zu § 537), der Vermieter also auch nach § 538 für Schadensersatz wegen Nichterfüllung haftbar. Der Verdienstentgang des Mieters fällt unter den zu ersetzenden Schaden. Daß § 254 hier nicht zum Nachteil des Mieters anzuwenden ist, ist oben ausgeführt. Zweifelshaft mag sein, ob der Mieter seine Behauptung zu beweisen vermag, daß sein Geschäftsbetrieb gerade durch die von dem Vermieter nicht gestattete Betriebs-erweiterung sich tatsächlich so unrentabel gestaltet hat und daß er den angegebenen höheren Verdienst hätte erzielen können.

Dagegen wird die Klage jedenfalls unter dem Gesichtspunkt des mangelnden Verschuldens zu Fall kommen. Es darf wohl unterstellt werden, daß der Vermieter bona fide seinen Einspruch erhoben hat und daß er gewissen Anlaß hatte, das Gebäude durch die Erweiterung der Betriebseinrichtung für gefährdet zu halten, daß er auch, was zum Ausschluß seiner Fahrlässigkeit erforderlich ist, sachverständigen Rat hierüber eingeholt hat. Insofern dürfte gegebenenfalls auch ein das Verschulden des Vermieters ausschließendes Mitverschulden des Mieters anzunehmen sein, wenn er den Versuch unternimmt, durch einwandfreie Begutachtung den Vermieter von der Unrichtigkeit seines Standpunktes zu überzeugen. Der Vermieter hat also den „Fehler der Mietsache nicht zu vertreten“ (§ 538).

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

Verpflichtung des Mieters, für die Raumüberlassung durch den Vermieter diesem ein angemessenes Entgelt zu zahlen, nichts geändert worden. Neu ist gegenüber den Bestimmungen des BGB., daß dem Vermieter hinsichtlich eines Teils der vom Mieter an ihn abzuführenden Beträge eine gewisse Verwendungspflicht ausdrücklich auferlegt ist. Diese im Gesetz festgelegte Verwendungspflicht besteht nach der auf dem § 27 der III. SteuerNotWD. aufgebauten preuß. Ausführungsgeßgebung heute nur noch für die nunmehr bei der Mietfestsetzung einheitlich in Ansatz gebrachten Instandsetzungskosten (§§ 3 und 6 RMietG., 10 und 11 der preuß. WD. v. 17. April 1924). Dagegen haben die §§ 7 und 8 RMietG. (Schaffung des „Hauskontos für große Instandsetzungsarbeiten“) durch die heutige Regelung, wonach die Kosten für die großen Instandsetzungsarbeiten in der gesetzlichen Miete enthalten sind und das Hauskonto beseitigt wird (vgl. § 14 der WD. v. 17. April 1924 und der WD. v. 25. Juni 1924 (GS. 570), für Preußen ihre Bedeutung verloren (vgl. Stern, Das RMietG., 2. Aufl., § 7 Vorbem.). — Aus den §§ 6 RMietG., 10 und 11 der preuß. WD. v. 17. April 1924 läßt sich aber eine Zweckgebundenheit der Instandsetzungsbeträge, derart, daß die Mietforderung insoweit mit der Abtretung an einen anderen Gläubiger ihren Inhalt verliere, oder daß insoweit der Mieter dem Vermieter nicht Geld schlechthin, sondern mit einer Zweckbestimmung belastetes Geld schulde (§ 851 ZPO.), nicht herleiten. Wie Stillschweig, JW. 1922, 760 ff. (761), schon für die damals bestehende Zuschlagsregelung zutreffend hervorhebt, bilden die für die Instandsetzungsarbeiten bei der Mietzinsfestsetzung ausgeworfenen Beträge kein Sondervermögen wie etwa die Zuschläge des § 7 (§ 8) RMietG., die schon nach der Wortgebung des RMietG. nicht als Miete bezeichnet werden, sondern einen Teil des einheitlichen Raumbewirtschaftungsentgelts; eine Verpflichtung zu gesonderter Buchung und Aufbewahrung besteht für den Vermieter nicht. Er hat nur die Verpflichtung, den Mietraum unter sachgemäßer Verwendung eines Betrags, der der Höhe nach den ihm in den Mietern für laufende Instandsetzungsarbeiten zugesprochenen Beträgen entspricht, in vertragsmäßigem Zustand zu erhalten (§ 536 BGB.). Die nicht sachgemäße Verwendung der entsprechenden Beträge ist nach dem RMietG. und den preuß. Bestimmungen nicht etwa unwirksam, sie erzeugt nur unter Umständen (§§ 10 und 11 der WD. vom 17. April 1924) das Recht des Mieters, durch Beantragung bestimmter Anordnungen die etwa erforderlichen laufenden Instandsetzungsarbeiten zu sichern. In dieser Möglichkeit, die vertragsmäßige Unterhaltung des Mietraumes durch Verwaltungsmaßnahmen erzwingen zu können, statt auf die Klage nach § 536 BGB. angewiesen zu sein, besteht die Bedeutung der „Verwendungspflicht“ des Vermieters, wie sie die Reichsmietengesetzgebung eingeführt hat. Eine weitergehende Verfügungsbeschränkung des Vermieters aber kann aus ihr nicht abgeleitet werden, wie eine solche Verfügungsbeschränkung auch vom wirtschaftlichen Standpunkt aus weder erforderlich noch begründenswert erscheint. In dieser Hinsicht kann den Ausführungen des OLG. Dresden in der Entsch. LZ. 1926 Sp. 347 durchaus beigetreten werden.

Kann mithin eine rechtliche Zweckgebundenheit des Mietzinses in Ansehung der für die Instandsetzungsarbeiten darin enthaltenen Beträge aus der Verwendungspflicht des § 6 RMietG. nicht hergeleitet werden, so läßt sich eine solche Zweckgebundenheit noch viel weniger anerkennen für die übrigen Teile des Mietzinses, für die das Gesetz noch nicht einmal eine solche Verwendungspflicht festsetzt. Zwar werden bei Berechnung der gesetzlichen Miete — die nur eine Mindestberechnung zugunsten der Mieter ist — Betriebskosten und Hauszinssteuer eingerechnet, um zur Ermittlung des Mindestentgelts zu gelangen, dessen der Vermieter zur ordnungsmäßigen Hausbewirtschaftung bedarf. Es kann aber hieraus nicht geschlossen werden, daß der Mieter nunmehr die einzelnen Berechnungsposten als mit der Auflage entsprechender Verwendung belastete schuldet. Denn die tatsächliche Verwendung ist in die Hand des Vermieters gelegt.

Aus der Tatsache, daß die Öffentlichkeit an der Erhaltung und Erweiterung des vorhandenen Mietraums wesentlich interessiert ist, läßt sich eine rechtliche Zweckgebundenheit der gesetzlichen Miete, die diese von der Vorkriegszeit unterscheidet, auch nicht herleiten. Der Standpunkt der Schuldner, daß ihnen nicht zuzumuten sei, die Hauszinssteuer aus ihrem übrigen Vermögen zu bezahlen, kann nicht anerkannt werden. Sie haften für die Hausbewirtschaftung heute wie früher mit ihrem ganzen Vermögen.

(OLG. Frankfurt a. M., 3. Beschl. v. 25. März 1926, 3 W 42/26.)
Mitgeteilt von OLG. Dr. Brandis, Frankfurt a. M.

*

15. § 15 MGE. Das MGE. ist befugt seine vor dem 1. Okt. 1923 getroffenen Entscheidungen abzuändern. Der neue Beschluß hat aber keine rückwirkende Kraft.

Das MGE. hat durch Beschluß v. 26. April 1923 auf Antrag des Kl. die jährliche Friedensmiete auf 3000 M festgesetzt. Diese Festsetzung hatte gemäß § 15 MGE. dieselbe Wirkung wie eine vertragliche Abrede. Die Parteien waren an diesen Spruch des MGE., mag dieses sachlich richtig entschieden haben oder nicht, wie an eigene vertragsmäßige Vereinbarungen gebunden, so lange, bis sie eine neue abweichende Regelung trafen. Diese abweichende Regelung ist im vorliegenden Falle dadurch erfolgt, daß das MGE. auf Anrufen des Kl.

durch Beschl. v. 11. Dez. 1925 die Friedensmiete anderweitig, nämlich auf 2300 M festgesetzt hat.

Daß das MGL. an sich befugt ist, seine vor dem 1. Okt. 1923 getroffenen Entscheidungen abzuändern, ist heute allgemein anerkannt. Das MSchG. das am 1. Okt. 1923 in Kraft getreten ist, hat die Rechtsbeschwerde gegen die Entscheidungen des MGL. zugelassen, die nach seinem Inkrafttreten erlassen werden. Vorher gab es keine Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidungen, aber das MGL. konnte seine Entscheidungen abändern, wenn es diese Abänderung nach billigem Ermessen für erforderlich hielt. An dieser Befugnis ist durch das MSchG. nichts geändert worden, so daß das MGL. eine Entscheidung, durch welche die Friedensmiete vor dem Inkrafttreten des MSchG. festgesetzt worden ist, auch nach dessen Inkrafttreten abändern kann (RG. 103, 318). Da das MGL. im vorliegenden Falle im Rahmen seiner Zuständigkeit die abändernde Entscheidung gefällt hat, so ist das ordentliche Gericht an diese Entscheidung gebunden.

Es fragt sich daher lediglich, von welchem Zeitpunkt ab die in dem Beschl. v. 11. Dez. 1925 erfolgte Festsetzung der Friedensmiete wirkt. Wird eine frühere Entscheidung des MGL. in einem erneuten Verfahren durch eine anderweitige Festsetzung abgeändert, so beseitigt der zweite Spruch den früheren nicht mit der Wirkung, als ob die erste Entscheidung niemals in der Welt gewesen wäre. Auch der neue Beschl. hat nur die Wirkung einer Parteivereinbarung nach § 15 RMG. Eine Rückwirkung in der Weise, daß von dem Zeitpunkt ab, auf welchen die erste im September 1922 gemäß § 1 RMG. abgegebene Erklärung gewirkt hat, eine Friedensmiete von 2300 M der Berechnung der Miete zugrunde gelegt werden müßte, kann nicht anerkannt werden. Das RMG. hat bezweckt, Klarheit unter den Mietparteien zu schaffen und die Parteibeziehungen eindeutig zu regeln. Es würde zu großer Rechtsunsicherheit führen, wenn man bei wiederholter Abänderung der Mietfestsetzung ein so weit gehendes Recht auf Rückforderung bzw. Nachzahlung anerkennen wollte. Ganz unerheblich für die rechtliche Beurteilung ist es, ob der neue Beschl. den früheren ausdrücklich aufhebt, wie es im vorliegenden Falle der Beschl. des LG. als Rechtsbeschwerdestelle getan hat. Denn, wie das RG. in seinem Rechtsentscheid v. 19. Jan. 1925, 17 V 115/24 zurf. ausgeführt hat, hat das MGL. sich nicht darüber auszusprechen, von welchem Zeitpunkt ab die festgesetzte Friedensmiete der Berechnung der gesetzlichen Miete zugrunde zu legen ist. Dies ist eine Frage des materiellen Rechts, über welche lediglich die ordentlichen Gerichte zu entscheiden haben.

Der Kl. mußte die unter Zugrundelegung einer jährlichen Friedensmiete von 3000 M berechnete Miete so lange zahlen, bis eine anderweitige Festsetzung der Friedensmiete erfolgte. Denn so lange galt diese durch den Beschl. des MGL. v. 26. April 1923 festgesetzte Miete als vertragliche und die von ihm geleisteten Zahlungen erfolgten in Erfüllung einer bestehenden Verbindlichkeit. Erst am 11. Nov. 1924 hat er die anderweitige Festsetzung der Friedensmiete beantragt, und erst auf diesen Antrag hin ist die anderweitige Festsetzung erfolgt. Auf Grund dieses Antrags hat das MGL. Verhandlungstermin auf den 19. Dez. 1924 angesetzt und zu diesem Termin den Beschl. am 10. Dez. 1924 geladen. Der Senat sieht in Übereinstimmung mit den Entscheidungen der LG. Hamburg, Das Einigungsamt 1925, 370 und Hannover, JW. 1925, 2385 Nr. 11, sowie mit Linz, JW. 1925, 2311 und im Gegenf. zu der von Günther, Das Mietgericht 1926, 26 vertretenen Ansicht auf dem Standpunkt, daß die nach § 1 Abs. 1 RMG. erforderliche Erklärung in der Zustellung dieser — zwecks Festsetzung der Friedensmiete — erfolgten Ladung zu erblicken ist. Der Sen. vertritt weiterhin mit Meyer, JW. 1924, 1913 entgegen Stern, RMG., 2. Aufl. S. 1925 den Standpunkt, daß die durch den Beschl. des MGL. v. 11. Dez. 1925 erfolgte anderweitige Festsetzung der Friedensmiete nicht erst von der Rechtskraft dieses Beschlusses ab wirkt, sondern daß sie auf den Zeitpunkt zurückwirkt, der nach § 1 RMG. in Frage kommt, also, da die nach diesem Paragraphen erforderliche Erklärung dem Beschl. am 10. Dez. 1924 zugegangen ist, auf den 31. Dez. 1924. Der Beschl. mußte schon, bevor das MGL. über den Antrag des Kl. entschied, mit der Möglichkeit der Verabfolgung der in dem Beschl. v. 26. April 1923 auf 3000 M festgesetzten Friedensmiete rechnen und sich danach einrichten.

Vom 1. Jan. 1925 ab muß daher der Beschl. des MGL. v. 11. Dez. 1925 der Berechnung der Miete zugrunde gelegt werden. (OLG. Frankfurt a. M., 1. ZS., Ur. v. 2. Dez. 1926, 1 U 208/26.) Mitgeteilt von H. Dr. Ernst Nozbacher, Frankfurt a. M.

16. §§ 741 ff. BGB. Haben Ehegatten eine Wohnung gemeinschaftlich gemietet, dann ist es zulässig, daß nach Scheidung der Ehe ein Teil gegen den anderen auf gemeinsame Kündigung gegenüber dem Vermieter klagt. Die Vollstreckung des Urteils ist dagegen nicht von dem Nachweis einer Ersatzwohnung abhängig zu machen.

Die Bekl. (geschiedene Ehefrau) hat nicht nur dem Vermieter gegenüber neben dem Kl. (geschiedenen Ehemann) die Mithaftung für den Mietzins übernommen, sondern es haben die beiden früheren Eheleute die Wohnung gemeinschaftlich gemietet (vgl. Mittelstein,

Die Miete, 3. Aufl. 1913, 74/77; Widala-Sadameczyk, Komm. z. MSchG., 2. Aufl. 1925, zu § 27 S. 121; LG. II Berlin, JW. 1924, 855² und JW. 1925, 398³). Ferner hat sich an der hiernach zwischen ihnen hinsichtlich der Wohnung bestehenden Gemeinschaft (§§ 741 ff. BGB.) auch nichts dadurch geändert, daß sie — ebenso wie der Kl. für mitschuldig erklärte — Bekl. während des jetzt rechtskräftig abgeschlossenen Scheidungsprozesses die Wohnung verlassen hat. In letzterer Beziehung ist anzunehmen, daß sie auf ihr Recht an der Wohnung nicht verzichtet, sondern die von ihr gewünschte schriftliche Erklärung, daß sie freiwillig ausziehe, nicht abgegeben hat (vgl. auch OLG. Hamburg, RDW. 43, 208 a; LG. Frankfurt a. M., JW. 1924, 2063¹⁴). Es bedarf daher der Auseinandersetzung des noch fortbestehenden Gemeinschaftsverhältnisses. Eine Teilung der Wohnung in Natur (§ 752) in der Weise, daß jede der Parteien einen räumlich abgegrenzten Teil erhält, kommt vorliegend nicht in Frage. Mit Rücksicht darauf, daß die Veräußerung des Wohnrechts an Dritte nur mit Erlaubnis des Vermieters (§ 549 BGB.) statthaft, erscheint ein Verkauf nach den Vorschriften über den Pfandverkauf i. S. von § 753 Abs. 1 Satz 1 gleichfalls nicht angängig. OLG. Frankfurt v. 18. März 1913 (Frankf. Mdsch., 47. Jahrg. S. 169 Nr. 19 = RDW. 33, 316 Anm.) nimmt an, daß deshalb die Auseinandersetzung nach § 753 Abs. 1 Satz 2 im Wege der Versteigerung der Wohnung unter den früheren Eheleuten selbst zu erfolgen habe; derjenige, der ein höheres Gebot abgibt, erlange die alleinige Verfügung über die Wohnung; hingegen könne keiner der früheren Ehegatten verlangen, daß der andere ohne weiteres gegen Herbeiführung der Befreiung von seiner Haftung aus dem Mietvertrag die Wohnung räume. Erwerb des Mietrechtes bez. einen früheren Ehegatten durch den anderen im Wege der Versteigerung hält auch Köhne (JW. 1925, 2103) für den allein möglichen Weg der Auseinandersetzung, während Wielner (JW. 1924, 721) und LG. II Berlin (JW. 1925, 398³) auch diesen Weg nicht für angängig halten. Der erk. Senat ist der Auffassung, daß der Vermieter, der an beide Eheleute gemeinsam vermietet hat, nicht verpflichtet ist, nach Scheidung der Ehe einen der beiden als alleinigen Mieter zu behalten. Will man also nicht zu dem völlig unbefriedigenden Ergebnis gelangen, daß eine Auseinandersetzung mangels gütlicher Einigung rechtlich nicht erzwungen werden könne, so bleibt nur übrig die Klage des einen Teils gegen den anderen auf gemeinsame Kündigung gegenüber dem Vermieter, wie sie vorliegend erhoben worden ist. Die unerwünschte Folge, daß dann die Wohnung, falls der Vermieter nicht bereit ist, sie einem von beiden allein zu überlassen, beiden verloren geht, läßt sich vom Standpunkte des geltenden Rechts aus, welches eine besondere Regelung dieser praktisch nicht unwichtigen Frage vermissen läßt (vgl. Meyerowitz, Mietwohnungsrecht, 1926, 169), nicht vermeiden. Ist daher dem angefochtenen Urteil insoweit zuzustimmen, als es die Bekl. zur gemeinsamen Kündigung des Mietvertrages zusammen mit dem Kl. verurteilt hat, so kann ihm dagegen insoweit nicht beigetreten werden, als es die Vollstreckung dieses Urteils von dem Nachweise einer Ersatzwohnung abhängig gemacht hat. Eine entsprechende Anwendung der entsprechenden Vorschriften des MSchG. auf Fälle, wie den vorliegenden, erscheint dem Senat, mag sie auch der Billigkeit entsprechen, rechtlich nicht möglich; ebensowenig erscheint es nach dem geltenden Rechte zulässig, für den Fall, daß nach der gemeinsamen Kündigung der eine Teil auf Grund einer neuen Vereinbarung mit dem Vermieter die Wohnung behält, die Räumungspflicht des anderen Teils von der Zahlung einer Entschädigung abhängig zu machen.

(OLG. Frankfurt, 5. ZS., Ur. v. 2. März 1927, 5 U 330/26.)

Mitgeteilt von H. Dr. Josef Franz, Frankfurt a. M.

Rönigsberg.

17. §§ 803, 811 Ziff. 1 ZPO. Auf fremden Grund und Boden stehende Verkaufs- und Wohnbaracken unterliegen der Fahrnispfändung. Ihrer Versteigerung stehen die Bestimmungen des MSchG. oder des WohnMangG. nicht entgegen.

Durch den angefochtenen Beschl. ist die Zwangsvollstreckung in eine Verkaufs- und Wohnbaracke für unzulässig erklärt. Die sofortige weitere Beschwerde des Gläubigers ist begründet.

Die Baracke ist von dem Schuldner auf einem von ihm gepachteten Stück Gartenland erbaut und besteht aus einem kleinen Verkaufsraum, zwei kleinen Zimmern und einer Küche und dient dem Schuldner und seiner Familie als Wohnung. Es handelt sich nicht um Pacht i. S. der §§ 581 ff. BGB., da nicht die landwirtschaftliche Nutzung der überlassenen Grundstücksfläche die Hauptsache bildet, sondern das kaufmännische Geschäft des Schuldners, das er in der Baracke betreiben wollte; es liegt vielmehr Plogmiete vor. Infolgedessen hat für die Frage, ob die Baracke im Wege der Fahrnispfändung pfändbar ist, zunächst das MSchG. auszuscheiden; denn das Gesetz bezieht sich nach § 1 nur auf Mietverhältnisse über Gebäude oder Gebäudeteile. Es findet mithin keine Anwendung, wenn, wie hier, Gegenstand des Vertragsverhältnisses lediglich oder zum mindesten überwiegend die Nutzung eines Grundstücks als Bauplatz bildet (JW. 1926, 574). Das MSchG. findet für solche Fälle selbst

dann nicht Anwendung, wenn der Mieter sich auf dem Platz Baulichkeiten errichtet (Ebel-Lilienthal, Ges. über Mieterschutz und M. G., 3. Aufl. 1926, Anm. 2 Abs. 4 zu § 1; Hertel, Vb. I S. 25, 30). Denn wenn auch Holzbaracken in der Regel nicht als bewegliche Sachen, sondern als unbewegliche Gebäude anzusehen sind (Ebel-Lilienthal a. a. O.), so ist doch hier davon auszugehen, daß die Baracke nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden und daher nach § 95 BGB. nicht Bestandteil des Grundstücks geworden ist. Der Schuldner wollte die Baracke nicht über die Dauer der Mietzeit hinaus auf dem Grundstück stehen lassen, sondern sie später von dem Grund und Boden trennen. Unter diesen Umständen gehört die Baracke zu den beweglichen Sachen und unterliegt der Fahrnispfändung, es sei denn, daß auf Grund anderer Bestimmungen die Pfändung einer Beschränkung unterworfen ist.

§ 2a WohnMangO. verbietet nur den Abbruch von Gebäuden oder Teilen derselben ohne vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde. Diese Bestimmung steht der Pfändung und Versteigerung der Baracke an einen Dritten nicht entgegen. Die PfdO. kommt nur zur Anwendung, wenn Wohn- und Wirtschaftsräume in Vergleich zu dem durch den Vertrag zum Zwecke landwirtschaftlicher, obftaunder oder gewerbmäßig gärtnerischer Nutzung überlassenen Grundstücke als Nebensache erscheinen, was hier nicht der Fall ist (Wagemann u. Marwitz, 3. Aufl., S. 333 N. 15).

Schließlich ist aber auch die „entsprechende Anwendung“ des § 811 Riff. 1 PfdO., die das VG. gewählt hat, nicht möglich, da der Zweck dieser Bestimmung nicht der ist, dem Schuldner eine derartige Baracke und damit eine Wohngelegenheit zu belassen (JW. 1926, 2596^{1a}).

(OLG. Königsberg, Beschl. v. 23. Juni 1927, 7 W 541/26.)

Mitgeteilt von OLG. Sietloff, Königsberg i. Pr.

Stuttgart.

b) Strafsachen.

18. Verhältnis des § 49 a MStG. zu § 4 PreisTrWB. f)

Im Febr. 1925 hat der Angekl. verschiedene Räumlichkeiten seines Anwesens zum Betrieb einer Buchdruckerei vermietet und dafür einen Mietpreis gefordert und teilweise angenommen, der nach der Annahme des Tatrichters als unangemessen hoch anzusehen ist. Der Angekl. wurde wegen eines Vergehens des (fahrlässigen) Raumbuchers i. S. von § 49 a des MStG. bestraft. Mit der Revision rügt der Angekl. in erster Linie Verletzung des § 2 StGB. Die Rüge ist begründet.

Die Tat ist vor Inkrafttreten (1. Juli 1926) des Ges. zur Abänd. des MStG. v. 29. Juni 1926 (RGBl. I, 317), durch welches der § 49 a in das Ges. eingefügt wurde, vollendet. Sie fällt unter die Herrschaft der — mit Ges. v. 19. Juli 1926 (RGBl. I, 413) aufgehobenen — PreisTrWB. Der Angekl. kann sich also gar nicht gegen den noch nicht geltenden § 49 a MStG. vergangen haben, vielmehr konnte es sich lediglich darum handeln, ob der Angekl. gegen die PreisTrWB. (§ 4) verstoßen hat und ob dieser Verstoß auch nach Eintritt der Gesetzesänderung gemäß Art. IV des Ges. v. 19. Juli 1926, vgl. mit § 2 Abs. 2 StGB. strafbar ist. Da das Berufungsgericht keine genügende Feststellung getroffen hat, ob sich der Angekl. gegen das z. B. der begangenen Handlung geltende Strafgesetz verkehrt hat, war das angefochtene Ur. schon aus diesem Grunde aufzuheben.

Würde davon auszugehen sein, das Aufhebungsgesetz vom 19. Juli 1926 habe ganz allgemein die Strafbarkeit der vor seinem Inkrafttreten begangenen Verhöle gegen die nunmehr aufgehobenen Vorschriften überhaupt beseitigt und auf jeglichen aus einer Zuwiderhandlung gegen die nunmehr aufgehobenen Vorschriften schon vorher erwachsenen Strafanpruch schlechthin verzichtet wollen, so würde das RevG. allerdings sofort die Freisprechung des Angekl. auszusprechen haben. Dieser Auffassung widerspricht aber die ausdrückliche Bezugnahme auf § 2 Abs. 2 StGB. in Art. IV AufhebungG. Mit dieser Bezugnahme ist ein doppelter Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck gebracht; einmal der Wille, daß die nunmehr aufgehobenen Vorschriften nicht unter dem Gesichtspunkt von sog. „Zeitgesetzen“ auch jetzt noch uneingeschränkt zur Bestrafung von Zuwiderhandlungen, die z. B. ihrer Herrschaft gegen sie begangen worden sind, sollen herangezogen werden dürfen, zum andern aber auch der Wille, daß früher begangene Zuwiderhandlungen, sofern die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 StGB. zutreffen, auch noch nach Aufhebung jener Vorschriften sollen bestraft werden können (ebenso OLG. Frankfurt a. M.: DZ. 1927, 94 und Pefschke: DZ. 1926, 1137). Der § 2 Abs. 2 StGB. be-

stimmt, daß bei Verschiedenheit der Gesetze von der Zeit der begangenen Handlung bis zu deren Beurteilung das mildeste Gesetz anzuwenden sei. Die Geltungsdauer der beiden in Betracht kommenden Gesetze (§ 4 PreisTrWB. u. § 49 a MStG.) greift ineinander über, so daß ein Zwischenzustand, in welchem weder das eine noch das andere Gesetz in Kraft war, nicht besteht.

Würde die unter Anklage gestellte, z. B. der Geltung der PreisTrWB. begangene und deren gesetzliche Merkmale erfüllende Tat eine solche sein, deren Bestrafung, wenn sie unter der Herrschaft der z. B. der Aburteilung geltenden Gesetze begangen worden wäre, von vornherein rechtlich ausgeschlossen wäre, so würden diese letzteren Gesetze, die eine Bestrafung der Tat überhaupt nicht vorsehen, die mildesten sein; ihre Anwendung nach § 2 Abs. 2 StGB. würde ohne weiteres zur Freisprechung führen, die vom RevG. ausgesprochen werden könnte. Eine solche rechtliche Unmöglichkeit der Anwendung des jetzt geltenden § 49 a MStG. scheint Eckstein: JW. 1926, 2166 für alle Fälle der Verwirklichung von Tatbeständen i. S. des § 4 PreisTrWB. anzunehmen. Dies ist in seiner Allgemeinheit jedoch nicht richtig, vielmehr kommt es auf den einzelnen Fall an. Es kommt darauf an, ob nach dem vom Tatrichter festgestellten Sachverhalt die vom Angekl. verwirklichten Tatsachen, in welchen das Fordern oder Sichgewährenlassen einer Vergütung für eine Leistung zur Befriedigung des täglichen Bedarfs i. S. von § 4 PreisTrWB. gefunden wird, zugleich auch die gesetzlichen Merkmale des § 49 a MStG. nämlich ein Fordern oder Annehmen einer Vergütung für die mietweise Überlassung von Räumen enthalten, ferner ob die festgestellte Vergütung sowohl das Merkmal eines übermäßigen Verdienstes i. S. des § 4 PreisTrWB. als auch das einer unangemessenen Vergütung i. S. des § 49 a MStG. aufweist. Es ist rechtlich nicht ausgeschlossen, in der Vermietung von Geschäftsräumen die zweifellos von der Vorschrift des § 49 a MStG. umfaßt wird, eine Leistung zur Befriedigung des täglichen Bedarfs i. S. des § 4 PreisTrWB. zu finden (vgl. JW. 1926, 223; 1925, 1536 u. 2481), ebenso ist rechtlich möglich, daß der Mietzins sowohl unangemessen i. S. des § 49 a MStG. ist, als auch einen übermäßigen Verdienst i. S. von § 4 PreisTrWB. enthält.

Ob die beiden Tatbestandsmerkmale des „übermäßigen Verdienstes“ der PreisTrWB. und der „unangemessenen Vergütung“ des MStG. sich begrifflich vollständig decken — wie BayObLG.: Jurf. 1927, 337 anzunehmen scheint (ebenso Dresden: JW. 1927, 606) — oder ob nicht doch ein gewisser sachlicher Unterschied besteht (Eckstein: JW. 1926, 2166; Mengerowiz: JW. 1927, 554; Dietrich, das. S. 571) kann zunächst unentschieden bleiben, da sich beide Tatbestandsmerkmale sicherlich so eng berühren, daß für die Regel — und so auch wohl im vorliegenden Falle — der etwaige Unterschied ohne praktische Bedeutung sein wird. Würde allerdings der Tatrichter zu der Feststellung gelangen, daß die vereinbarte Vergütung zwar einen übermäßigen Verdienst enthalte, aber trotzdem nicht unangemessen sei oder umgekehrt, daß sie zwar unangemessen sei, aber keinen übermäßigen Verdienst enthalte, so müßte er freisprechen. Denn im ersten Falle würde das geltende Gesetz die Tat nicht mehr als strafbar ansehen, im letzten Falle würde kein Verstoß gegen das Gesetz z. B. der begangenen Tat vorliegen. Nur wenn der Tatrichter zur Feststellung von Tatsachen gelangt, die gleichzeitig die gesetzlichen Merkmale eines Vergehens nach § 4 (vgl. mit §§ 12 u. 13) PreisTrWB. als auch diejenigen des § 49 a MStG. enthalten, also zur Feststellung eines die gesetzlichen Merkmale beider Gesetze deckenden Tatbestands (RG. 51, 154), so ist die Bestrafung des Angekl. wegen seines Vergehens gegen § 4 PreisTrWB. auch jetzt noch verwirkelt und es kommt nur in Frage, aus welchem der beiden Gesetze nach § 2 Abs. 2 StGB. als dem milderen die Strafe zu schöpfen ist. Die Vergleichung der Strafrahmen beider Gesetze ergibt, daß die Strafandrohung des § 49 a MStG. sowohl für den Fall der vorsätzlichen als auch für den Fall der fahrlässigen Begehung die mildere ist gegenüber der Strafandrohung der §§ 12 u. 13 PreisTrWB. Der Angekl. wäre also in diesem Fall wegen eines vorsätzlichen oder fahrlässigen Vergehens des Leistungsbuchers i. S. von § 4 PreisTrWB. in Anwendung des § 49 a MStG. (vgl. mit § 2 Abs. 2 StGB.) zu bestrafen.

(OLG. Stuttgart, St. Ur. v. 2. März 1927, Tagb. Nr. 27.)

Mitgeteilt von H. Dr. Wilhelm Blach, Stuttgart.

Nachen.

Landgerichte.

1. § 33 MietStG. Ein zu 4% verzinsliches Hauszinssteuerdarlehen kann bei unangemessener Anwendung des MietStG. nicht als Zuschuß aufgefaßt werden. f)

Die Frage, was unter Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln zu verstehen ist, läßt sich nur beantworten nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes. Es ist hierbei davon auszugehen, daß Neubauten von

Zu 18. Soweit es sich um die hier interessierenden Grundstücke in Anwendung des § 2 Abs. 2 StGB. handelt, ist dem Ur. beizutreten: wo teilweise Deckung des alten und neuen Gesetzes in Frage kommt, ist der Umfang beider Gesetze in Anwendung auf den gegebenen Sachverhalt zu prüfen.

Auch die Behandlung der Fahrlässigkeitsfrage entspricht der gebotenen individuellen Einstellung.

Prof. Dr. Edm. Mezger, Marburg.

Zu 1. Zu dem Erl. des Preuß. Wohlfahrtsministers v. 2. Aug. 1924 ist bestimmt, daß auch die gering verzinslichen hypothekarischen Darlehen, die aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer ge-

der Zwangsbewirtschaftung grundsätzlich gemäß § 33 ausgeschlossen werden, um hiermit eine Förderung der Neubautätigkeit zu erstreben. Die einschränkende und die freie Mietzinsbildung unterbindende Mieterhöhungsgesetzgebung würde zur Folge haben, daß die Bautätigkeit im wesentlichen zum Erliegen käme, weil sie keinen Nutzen abwerfen würde. Die Mietzinsbildung des für die Wohnungszwangsbewirtschaftung maßgebenden RMW. beruht nämlich auf den durchschnittlichen Baukosten der Friedenszeit. In diese einschränkenden Bestimmungen des MSchG. und der hierdurch bedingten gesetzlichen Mietzinsbildung sollte nicht gebunden sein, wer nach dem 1. Juli 1918 baute und daher erheblich größere Baukosten aufwenden mußte, die sich unter den gesetzlichen Bestimmungen nicht bezahlt gemacht hätten. Wer indes öffentliche Zuschüsse in Anspruch nahm, sollte sich hierauf nicht berufen dürfen, da er infolge der ihm gewährten Erleichterungen keine erhebliche Steigerung der Baukosten gegenüber Friedenszeiten zu verzeichnen hat. Aus diesem Grunde überläßt das Gesetz § 33 Abs. 3 der obersten Landesbehörde, solche Neubauten den Vorschriften des MSchG. zu unterwerfen, wenn solche Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind. Dies gibt wesentliche Anhaltspunkte für die Auslegung der hierzu ergangenen Ausf. Best. v. 7. April 1924 Abs. 3 des Gesetzes kann jedenfalls nicht gewesen sein, daß jede noch so geringfügige Beihilfe aus öffentlichen Mitteln bei Errichtung eines Neubaus den Eigentümer um die Ausnahmebestellung des neuerrichteten Gebäudes hinsichtlich der Anwendung des MSchG. bringen soll. Es mag daher zweifelhaft erscheinen, ob unter Zuschuß aus öffentlichen Mitteln überhaupt Darlehen zu verstehen sind, zumal nach allgemeinem Sprachgebrauch es sich dabei um Beträge handelt, bei denen eine Rückzahlung nicht in Frage kommt. Jedenfalls kann ein zu 4% verzinsliches Hauszinssteuerdarlehen bei sinn-gemäßer Anwendung des MSchG. nicht als Zuschuß aufgefaßt werden. Hierbei ist zu beachten, daß allerdings 4% zur Zeit für den Darlehensnehmer ein günstiger Zinssatz ist, jedoch darf erwartet werden, daß für die Zukunft ein günstiger Zinssatz, jedoch darf erwartet werden, daß für die Zukunft eine allgemeine Verringerung der Zinssätze eintritt, so daß für die Dauer eines langfristigen Darlehens der Prozentsatz von 4% keine besondere Vergünstigung und Erleichterung für den Darlehensnehmer bedeutet. Berücksichtigt man ferner, daß ein Hauszinssteuerdarlehen besonders langfristige ist, so erscheint die Annahme begründet, daß es dem Bauherrn die Baukosten keine so verringerte Erleichterung gewährt, daß es gerechtfertigt wäre, auch solche Neubauten den Einschränkungen der Wohnungszwangsbewirtschaftung zu unterwerfen. Vielmehr würde die Maßregel die Bautätigkeit, die durch das MSchG. gewährt und gefördert werden sollte, erheblich beeinträchtigen.

(LG. Aachen, 2. ZR., Urt. v. 17. Mai 1926, 2 S 108/26.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Wildt, Aachen.

Berlin.

2. §§ 1, 2 RMW.; §§ 315, 316 BGB.

1. Bei langfristigen Mietverträgen über Geschäftsräume ist vom 1. April 1927 ab die vereinbarte Vertragsmiete an Stelle der gesetzlichen Miete zu zahlen.

2. Die Aufwertung der vereinbarten Papiermarkmiete erfolgt nach den allgemeinen Aufwertungsgrundsätzen bei gegenseitigen Verträgen mit noch ausstehender Sachleistung unter Angleichung an die am 1. April 1927 für Räume gleicher Art übliche Miete.

3. Veränderungen der Gegend während der Vertragsdauer sind bei der Aufwertung nicht zu berücksichtigen.

(LG. I Berlin, Urt. v. 7. Mai 1927, 63 O 186/27.)

Mitgeteilt von Amts- u. Landrichter Dr. Werner Feun, Berlin.

währt werden, als Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln i. S. des § 33 Abs. 3 MSchG. anzusehen sind. Dieser Erlaß bindet aber die Rechtspredung nicht. Denn das Reichsgesetz gibt der Landesbehörde nur die Ermächtigung, zu bestimmen, daß, sobald Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für einen Neubau gegeben sind, §§ 1—31 MSchG. Anwendung finden sollen. Dagegen ist der Begriff des Zuschusses aus öffentlichen Mitteln, den das Reichsgesetz aufstellt, aus dem Gesetz selbst zu erläutern. Insofern ist also die Grundlage, von der die Entsch. ausgeht, zutreffend. Dem Ergebnis dürfte aber nicht zuzustimmen sein: Denn i. Z. 1924 oder 1925 konnte ein Bauherr nur eine auf viele Jahre fest gegebene Hypothek zum Mindestzinssfuß von 12% erhalten, so daß ein Hauszinssteuerdarlehen auf lange Jahre gegeben und nur zu 4% verzinslich, ein erheblicher Zuschuß aus öffentlichen Mitteln war, der allein den Bau ermöglichte. So auch Gramse, MSchG., § 33 und LG. Stargard v. 13. April 1926, 2 T 220/26.

RM. Dr. Schlichting, Berlin.

Zu 3. Die Entsch. wirft ein grelles Schlaglicht auf die demoralisierenden Wirkungen der Wohnungszwangsbewirtschaftung, die freilich dem mit diesen Dingen Vertrauten nichts Neues sind. Die bei Grundstücksverkaufverträgen so

3. §§ 1, 19 RMW.; §§ 826, 566 BGB. Die Ausübung des unverzichtbaren Rechts einer Partei, die gesetzliche Miete zu wählen, verstößt nicht gegen Treu und Glauben. Die Nichtinhaltung der vertraglichen Zusage, die gesetzliche Miete nicht wählen zu wollen, gibt kein vorzeitiges Kündigungsrecht. Die Anwendung der clausula rebus si stantibus ist auf dem Gebiet des Miet- und Pachtwesens versagt. f)

Die Kl. ist Mieterin gewerblicher Räume im Hause der Bekl. Sie betreibt in diesen Räumen ein Bankgeschäft. Der Mietvertrag v. 21. April 1923 ist für die Zeit v. 1. Juli 1923 bis zum 30. Juni 1933 auf Dollarbasis geschlossen. Im § 12 heißt es: „Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist abhängig von der Zustimmung des Wohnungs- bzw. Mieteinigungsamts.“ Neben diesem Vertrage wurde ein formularmäßiger Mietvertrag unterzeichnet, der nicht diese Dollar-klausel enthält. Dieser Vertrag wurde dem Wohnungsamt vorgelegt. Die Parteien waren sich aber darüber einig, daß im Verhältnis zueinander dieser Vertrag nicht gelten solle, sondern daß nur der Vertrag auf Dollarbasis Wirkungen äußern solle. Die Kl. hatte sich weiter durch Handschlag verpflichtet, nicht die gesetzliche Miete zu wählen. Als die gesetzliche Miete höher als die vereinbarte Goldmiete war, wählten die Beklagten die gesetzliche Miete.

Die Feststellungsklage auf Unwirksamkeit des Vertrags ist abgewiesen.

Die Parteien haben 2 Mietverträge abgeschlossen, den einen auf Dollarbasis, der allein Wirkungen äußern sollte, und einen zweiten, der für das Wohnungsamt bestimmt war, diesem vorgelegt werden sollte und auch vorgelegt worden ist. Der dem Wohnungsamt eingereichte Vertrag war demgemäß ein Scheinvertrag. Er hat auch durch die Genehmigung des Wohnungsamts keine Rechtswirksamkeit erlangt, da die behördliche Genehmigung den fehlenden Willen nicht ersetzen kann. Andererseits kann dahingestellt bleiben, ob der ernstlich gemeinte Vertrag der Genehmigung oder wenigstens der Anzeige bedurfte, um Rechtswirkungen zu erzeugen, da die Parteien im gegenseitigen Einverständnis das Vertragsverhältnis über den 1. Jan. 1925 fortgesetzt haben, von diesem Zeitpunkt aber ab gewerbliche Räume frei vermietet werden konnten. Damit haben die Parteien unzweideutig zu erkennen gegeben, daß sie an der vertraglichen Wismachung festhalten. Es liegt daher zum mindesten von diesem Zeitpunkt ab ein wirksamer Vertrag auf Grund der früheren Vereinbarung vor. Wenn die Kl. diese Rechtsfolge unter Bezug auf die ähnliche Rechtslage bei Grundstücksverkaufverträgen in Frage zieht, so überieht sie dabei, daß nach dem Gesetz v. 20. Juli 1925 ausdrücklich vorsehen ist, daß alle früheren der Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäfte auch nach Aufhebung des Grundstücks-sperrgesetzes weiterhin genehmigungspflichtig bleiben. Es kann also dort der Parteiville die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts nicht heilen, während hier kein Grund ersichtlich ist, dem Parteivillen diese Wirkung zum wenigsten für die Zukunft zu versagen.

Ebenfalls ist der Hinweis auf § 12 des ernstlich gemeinten Vertrags nicht geeignet, die Unwirksamkeit des Vertrags zu begründen. Unstreitig wollten die Parteien nicht diesen Vertrag dem Wohnungsamt einreichen, sie wollten also nicht die Genehmigung herbeiführen. Trotzdem sollte nur er Wirkungen äußern. Ist das aber der Fall, so kann dieser Abrede in Bezug auf die Wirksamkeit des Vertrags keine Bedeutung beigemessen werden. Diese Bestimmung ist dann ebenfalls nur zum Schein aufgenommen, um Dritten gegenüber den Vertrag rechtswirksam erscheinen zu lassen, weil eben die wohnungsamtliche Genehmigung vorgelesen war und eine wohnungsamtliche Genehmigung vorhanden war.

Verfehlt ist weiter die Bezugnahme auf § 826 BGB. Das Reichsmietengesetz gewährt in §§ 1 und 19 jedem Teil das unver-

häufig zu beobachtende unerfreuliche Erscheinung (vgl. Hagelberg: ZW. 1925, 1341 ff. u. 2555 ff.), daß eine Vertragspartei unter Berufung auf die eigene Gesetzmäßigkeit rechtliche Vorteile zu erlangen sucht, tritt seit Beendigung der Inflationswirtschaft im Gefolge der geschäftlichen Depression häufiger auch für Mietverträge auf, die noch unter dem Einfluß der Inflationshochkonjunktur für längere Zeit geschlossen wurden. Hier ist es der Mieter, der um jeden Preis von dem ihm lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag loskommen möchte.

I. Unterstellt man zunächst einmal mit dem LG., daß der von den Parteien dem WohnA. nicht zur Genehmigung vorgelegte Vertrag mangels dieser Genehmigung ungültig war, so scheint mir die Folgerung des LG., daß dieser Vertrag mit dem Wegfall des Genehmigungserfordernisses durch stillschweigende Fortsetzung der Parteien wirksam geworden sei, nicht zutreffend. Eine Heilung der Nichtigkeit durch nachträgliche Beseitigung des Nichtigkeitsgrundes kennt das Gesetz nur in Ausnahmefällen, z. B. bei der nichtigen Ehe — die aber in Wirklichkeit nur eine vernichtbare ist und in ihren Wirkungen der Nichtigkeit anderer Rechtsgeschäfte nicht gleichgestellt werden darf —, ferner in den Fällen der sog. „schwebenden Unwirksamkeit“ (§§ 108, 185, 1396). Im übrigen kann einem ungültigen Vertrag

zichbare Recht, die gesetzliche Miene zu wählen. Diese zwingende Vorschrift kann nicht in ihren Wirkungen auf dem Umwege über § 826 BGB. ausgeschaltet werden, weil die Ausübung dieses Rechts sich als Arglist darstellt oder gegen Treu und Glauben verstößt. Die Erklärung kann daher nicht rechtsunwirksam sein, sie kann aber auch nicht als wirksam und dennoch als eine zum Schadensersatz verpflichtete Handlung angesprochen werden.

Es kann auch nicht eine solche vertragliche Zusage, die gesetzliche Miene nicht wählen zu wollen, bei Nichtinnehaltung der Zusage ein vorzeitiges Kündigungsrecht bei einem langfristigen Vertrage geben. Denn ist die Zusage nichtig und berührt sie den sonstigen Inhalt des Vertrags nicht (RG. JW. 1925, 2228), so kann auch der Bruch einer solchen nichtigen Zusage irgendwelche Wirkungen nicht äußern.

Abwegig sind ebenfalls die Ausführungen zu § 566 BGB. Die Wahlerklärung aus § 1 RMietG. führt nur in dem gesetzlichen vorgezeichneten Umfang eine Änderung des Vertrags herbei, „im übrigen bleiben die auf ... Vertrag beruhenden Rechte und Pflichten der Vertragsparteien unberührt (§ 20 RMietG.)“. Gegenüber dieser gesetzlichen Regelung kann die Abänderung des Vertrags hinsichtlich der Zeitdauer im Augenblick der Wahlerklärung mit der Wirkung, daß nun der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt, nicht in Frage kommen. Es wäre dann ja auch die „Kündigung“ des Vertragsverhältnisses überflüssig, welche das RG. zuläßt und erfordert, um eine vertraglich vorgesehene Verlängerung des Vertrags bei Räumern, die dem Mieterschutzgesetz unterstehen, zu vermeiden.

Auch der Hinweis auf die „Clausula-Lehre“ kann nicht den Feststellungsanspruch rechtfertigen. Die Höchstmietenverordnung und später das Reichsmietengesetz bezwecken die Mietverträge über Gebäude und Gebäudeteile auf eine für beide Teile erträgliche Grundlage zu stellen. Es sollte die schärfere Folge der Vertragsaufhebung, die bei der herrschenden Wohnungsnot zu Mißständen führen

nur dadurch Wirksamkeit verschafft werden, daß er in gültiger Form von neuem geschlossen wird. Den nochmaligen Abschluß eines Mietvertrages sieht das BG. mit Recht in der Fortsetzung über den 1. Jan. 1925 hinaus. Aber dieser Entschluß der Parteien umfaßt bei natürlicher Betrachtung nicht mehr als den Ausdruck des Willens, das bisher ungültige Mietverhältnis als wirksames zu begründen. Man legt in das Verhalten der Parteien doch zu viel hinein, wenn damit auch alle Bestimmungen des unwirksamen Vertrags als neuvereinbart gelten sollen. Das läßt sich wohl bezüglich der Miethöhe halten, falls die Mieterin nach dem 1. Jan. 1925 sich die Mietberechnung auf Grund der früheren Vereinbarungen gefallen ließ, nicht aber hinsichtlich der zehnjährigen Mietdauer. Dazu bedürfte es — wie dies auch für die Höhe der Miete der Fall ist — der Feststellung weiterer Tatsachen, aus denen ein dahingehender Wille der Parteien mit Sicherheit erschlossen werden kann; das Stillschweigen der Parteien über diesen Punkt ist nicht hinreichend.

Im übrigen ist selbst für Annahme einer stillschweigenden Neubegründung des Mietverhältnisses unbedingte Voraussetzung, daß beide Parteien bei Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 1. Jan. 1925 hinaus die gesetzliche Veränderung kannten und sich des Wegfalls des die Gültigkeit ihres Vertrages hindernden Erfordernisses bewußt waren. Sonst würde die Sachlage sich für sie in keiner Weise verändern: Sie setzen dann lediglich wie schon bisher ein unwirksames Mietverhältnis im Bewußtsein dieser Ungültigkeit tatsächlich fort.

II. Aber aus anderen Gründen ist das Ergebnis des BG. durchaus haltbar. Ein Mietvertrag ist nach § 31 MSchG. nicht völlig nichtig, wenn die erforderliche Genehmigung des Wohnungsamtes fehlt. Das ergibt einerseits die Ausdrucksweise des § 31, die an die Formulierung der Vertragswirkungen für Spiel- und Wettverträge (§ 762 BGB.) anknüpft. Dafür spricht ferner ein Vergleich mit der Rechtslage in dem ähnlichen Fall eines der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedürftigen Rechtsgeschäfts des Vormunds (§§ 1821, 1822 BGB.). Es handelt sich also lediglich um einen unvollständigen Vertrag, dessen fehlendes Tatbestandsstück — die behördliche Genehmigung — jederzeit noch ergänzt werden kann mit der Wirkung, daß damit ein Mangel des Vertrags nicht mehr besteht (so Ruth in ArchZivPrag. N. F. Bd. 1 S. 329; ebenso Vidal S. 132 und Hertel, 2. Aufl. S. 168 und die dort zitierte Entscheidung des OLG. Breslau). Fällt durch gesetzliche Änderung das Erfordernis der Genehmigung überhaupt weg, so wird damit ebenso wie durch die erteilte Genehmigung der Vertrag in vollem Umfang von Anfang an wirksam (a. V. OLG. Breslau a. a. O., das nur Wirkung ex nunc annimmt).

III. Ein weiterer Weg führt zum gleichen praktischen Ergebnis. Wäre der Mietvertrag nichtig gewesen, so würde der Berufung des Mieters auf die von ihm mit voller Absicht herbeigeführte Unwirksamkeit die Einrede der Arglist entgegenstehen, wie das BG. I Berlin für den Fall unrichtiger Beurkundung des

musste, dadurch ausgeschaltet werden, daß an deren Stelle eine Vertragsänderung trat, welche die widerstreitenden Interessen ausglich. Deshalb hat auch das BG. auf dem Gebiete des Miet- und Pachtweizens immer die Clausula versagt, da ein Interessenausgleich durch Wahl der gesetzlichen Miene oder bei Pachtverträgen durch Anrufen des Pachteinigungsamts möglich ist (vgl. z. B. RG. JW. 1924 796). Gegenwärtig man sich diesen Zweck der gesetzlichen Regelung der Mietzinsbildung, welche gerade die Möglichkeit, im Wege der Clausula den Vertrag aufzuheben, auszuschalten und für die Aufhebung die mildere Form der Vertragsänderung einführen wollte, so muß aus dieser gesetzlichen Regelung selbst der überzeugende Beweis dagegen entnommen werden, daß nun wiederum gegenüber der gesetzlichen Regelung die Clausula zuzulassen sei.

Der Gesetzgeber selbst wirkt dauernd auf die Mietzinsbildung ein, indem er einen billigen Ausgleich der Interessen unter Berücksichtigung der jeweiligen Wirtschaftslage herbeiführt. War diese Mietzinsbildung früher im allgemeinen für den Vermieter ungünstig und konnte er sich trotzdem nicht dagegen wehren, so muß sie jetzt auch der Mieter hinnehmen, mögen ihn auch die Räume in dieser Zeit der Deflation zu teuer werden, ja mag sogar das Durchhalten des Vertrags seinen wirtschaftlichen Ruin herbeiführen. Gegenüber der gesetzlichen Regelung kann also der Kl. nicht mit der Clausula-Lehre geholfen werden. Im übrigen wäre auch die Anwendung dieser Lehre zu Zeiten der Deflation der gleiche Irrtum wie die Anwendung der Lehre zur Zeit der Inflation. Wie hier nur allgemein mit der Aufwertung geholfen werden konnte, könnte heute nur eine Abwertung in Frage kommen. Diese ist aber bei der Mietzinsbildung wegen der gesetzlichen Regelung ausgeschlossen.

(BG. I Berlin, 44. JR., Ur. v. 24. März 1926, 81 O 182/26.)

Mitgeteilt von OGR. Dr. Gallus, Berlin.

*

Grundstückspreises selbst entschieden hat (vgl. Hagelberg, JW. 1925, 2556 und dort zit. Ur.).

IV. Die Einrede der Arglist gegenüber der Berufung des Mieters auf die gesetzliche Miene gehört zu den stehenden Requisiten jedes derartigen Prozesses. Manche Gerichte lassen diesen Einwand durchgreifen (vgl. Bericht Koediger über die badische Rechtspraxis, Tagung der MStA., JW. 1925, 2312). Das BG. hat in einer demnachst in der JW. zum Abdruck kommenden Entscheidung (III 623/24 v. 19. Jan. 1926) der exceptio doli mit Recht die Wirkung versagt mit Rücksicht auf die Unabhängigkeit der Vorschriften des RMietG. Ein dem Reichstag vorliegender Antrag Tremmel n. Gen., der Aussicht auf Annahme hat (Druckf. d. RT. III, 1924/25 Nr. 1187), sucht die frivole Berufung des Mieters auf die gesetzliche Miene in Fällen, in denen der Mieter durch Einverständnis mit einem höheren Mietzins einen längeren festen Mietvertrag erlangt hat, wenigstens in der Weise einzudämmen, daß gesetzlich dadurch der auf bestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag in einen solchen von unbestimmter Dauer umgewandelt wird. Daß eine derartige Bestimmung mitunter die Neigung des Mieters zum erlaubten Vertragsbruch nur zu verstärken vermag, zeigt der vorliegende Fall, in dem es gerade dem Interesse des Mieters entspricht, sich von einer langfristigen Bindung zu befreien. Auf jeden Fall ist die Empörung der Hausbesitzer gegen die gesetzliche Sanktionierung des Vertragsbruchs, die eine Anomalie der Gesetzgebung darstellt und zu den Grundfragen von Treu und Glauben in schärfstem Widerspruch steht, wohl verständlich.

V. Durchaus zutreffend sind auch die Erwägungen des BG. über die Anwendbarkeit der clausula rebus sic stantibus auf Grund der eingetretenen Deflation. Die Versuche, die Veränderung wirtschaftlicher Verhältnisse zur Begründung einer Abwertung und zur Eröffnung eines Rücktrittsrechts zu benutzen, sind in Mietverhältnissen, für die der erforderliche Ausgleich bereits durch die Vorschriften des RMietG. geregelt ist, ebenso zum Scheitern verurteilt, wie unter dieser Voraussetzung auch die Aufwertung einer vereinbarten Papiermarkmiete in ständiger Rechtspredung von dem BG. versagt wurde.

Es ließe sich höchstens die Frage ventilieren, ob für hohe, die gesetzliche Miene übersteigende Mieten die Vorschriften über den Leistungswucher praktisch zu einer automatischen Herabsetzung der vereinbarten Miete auf die gesetzlich zugewilligte Höhe bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu führen vermag, als dies nach den Fristen des § 1 RMietG. durch die Erklärung der gesetzlichen Miene der Fall sein würde. Für Verträge von fester Dauer kommt ja eine Ermäßigung regelmäßig erst nach Ablauf eines Vierteljahres in Betracht. Aber in der Forderung eines über die Höhe der gesetzlichen Miene hinausgehenden Betrags liegt an sich noch kein Leistungswucher (so auch RG.: JW. 1925, 1536³), solange die Forderung die bei freier Mietpreisbildung gerechtfertigte Höhe nicht übersteigt. Zudem wird auch Fahrlässigkeit des Vermieters regelmäßig nicht zu erweisen sein.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

4. § 4 MietSchG. a. F. Bei der Entscheidung über die Aufhebung des Mietverhältnisses sind die Verhältnisse des Mieters weitgehend zu berücksichtigen.†)

Die Kl. hat an den Bekl. — einen Anwalt — Büroräume zur Ausübung der Anwaltspraxis vermietet. Sie fordert Aufhebung des Mietverhältnisses mit der Begründung, der Bekl. habe vertragswidrig seine Praxis durch Aufnahme mehrerer Sozieten vergrößert; vor allem benötige aber sie selbst dringend die Räume.

Eine Aufhebung des Mietverhältnisses wäre gem. § 4 MSchG. nur statthaft, wenn für die Kl. aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraumes bestände, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde.

Eine Abwägung der beiderseitigen Interessen führt zu der Feststellung, daß die Vorenthaltung der Räume keine schwere Unbilligkeit für die Kl. darstellt. Sie hat nicht dargelegt, daß ihr gerade die, von dem Bekl. benutzten Räume unentbehrlich sind.

Die Räume des Bekl. stehen ihr nur zur Verfügung, wenn ihre Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für sie darstellt. Gerade das aber hat die Kl. nicht dargelegt. Der organische Zusammenhang der Kanzleiräume des Bekl. mit dem Hotel könnte doch nur dahin führen, auch hier wieder Hotelräume auszubauen. Das will die Kl. auch, will sie aber gleichzeitig für ihren Alleininhaber als Wohnräume verwenden, da sie in einem weniger wertvollen Teil des Hauses liegen und ohne allzu schweren Verlust für die Kl. bewohnt werden können. Der Grundgedanke des § 4 MSchG., der Raumnot des Vermieters bei dringendem Eigenbedarf abzuheben, würde hier in sein Gegenteil verkehrt, wenn die wirtschaftlich beachtlichen, wohnungsrechtlich aber nicht durchschlagenden Interessen der Kl. zur Aufhebung des Mietverhältnisses führen könnten. Andererseits würde es eine schwere Belastung für den Bekl. bedeuten, wenn er gezwungen wäre, seine Anwaltskanzlei in einen anderen Ortsteil zu verlegen. Er hat unwidersprochen dargelegt, daß in der Nähe kein Ersatzraum zu finden ist, sogar die Vermittlungsstelle des Deutschen Anwaltsvereins ihm überhaupt keinen geeigneten Ersatzraum zur Zeit nachweisen konnte. Das Gericht weiß aus eigener Kenntnis, was die Notwendigkeit, das Büro zu verlegen, für einen Anwalt, selbst bei einem bekannten Anwalt wie dem Bekl., bedeutet. Bei dem Bekl. aber wäre die in einer erzwungenen Verlegung seines Anwaltsbüros zu findende schwere wirtschaftliche Schädigung besonders fühlbar, da er unbestritten einen wesentlichen Teil seiner Praxis bei Haftpflichtversicherungsgesellschaften hat, die ihre Geschäftsräume in unmittelbarer Nähe des Bekl. haben. Die berechtigte Befürchtung, eine so wichtige Klientel zu verlieren, läßt den Bekl. mit Recht an seinen Räumen festhalten. Diese Gesamtinteressen des Bekl. sind jedenfalls nach dem augenblicklichen Stand der Mieterschutzesetzgebung vorordentlich als die rein eigenwirtschaftlichen Interessen der Kl. Bei der Kl. dreht es sich um die Befriedigung eines Raumbedürfnisses, das eben-

Zu 4. Zutreffenderweise kommt das BG. bei der Interessenabwägung zu dem Ergebnisse, daß im vorliegenden Falle die schütz-würdigen Interessen des Mieters überwiegen, und es hat dieses mit Recht als für den Rechtsstreit entscheidend behandelt. Daß die Kl. fortgesetzt Zimmer frei hat, nahm ihr den Anspruch auf Aufhebung des Vertragsverhältnisses mit dem Bekl. Aber auch wenn keine Räume freigesewesen wären, würde in Anbetracht des festgestellten Tatbestands der Bekl. zu schätzen gewesen sein, da es sich bei ihm um die Existenzfrage handelt, bei der Klägerin aber nur um Ausdehnung des Betriebs, ohne welche ihre Existenzfähigkeit auch nicht bedroht gewesen wäre.

Da die Entsch. vor dem 1. Juli, also vor Inkrafttreten der durch die Novelle v. 29. Juli 1926 herbeigeführten Änderung des § 4 Abs. 1 Satz 4, erlassen ist, drängt sich heute die Frage auf, ob in dem gleichen Falle heute noch die gleiche Entsch. ergehen könnte (sofern man das Büro eines Anw. als gewerblich benutzten Raum i. S. des § 4 MSchG. anzusehen hat, was m. E. allerdings nicht der Fall ist). Die Beantwortung dieser Frage hängt davon ab, wie der erwähnte Satz 4 des § 4 Abs. 1 MSchG. zu verstehen ist. Manche (z. B. Hertel zu der Wänderung des § 4, ferner Meheromitz zu § 4 des MSchG.) glauben den neuen Satz 4 so auslegen zu müssen, daß, wenn die in ihm genannten Voraussetzungen vorliegen, der Anspruch auf Vertragsaufhebung gegeben und diesem Anspruch ohne Interessenabwägung zu entsprechen sei. Dieser Ansicht kann aber nicht zugestimmt werden, Satz 4 steht nicht für sich, sondern hängt von Satz 1 ab und hat nur den Sinn, daß das Vorliegen der Voraussetzungen des Satz 4 das in Satz 1 aufgestellte Erfordernis der „besonderen Gründe“ erfüllt; der Vermieter braucht also keine „besonderen Gründe“ darzutun und nachzuweisen, wenn die Voraussetzungen des Satz 4 dargelegt sind. Daß in Satz 4 dringender Bedarf gefordert und in Satz 1 auch von dringendem Interesse die Rede ist, spricht nicht hiergegen. Denn sollte nicht schon die bloße Absicht als „besonderer Grund“ gelten, so müßte in Satz 4 dringender Bedarf gefordert werden; und hätte man in Satz 1 den Ausdruck „dringendes“ wegfällen lassen, dann hätte es ja für diejenigen Fälle,

sowohl auch ungedeckt bleiben kann. Für den Bekl. aber steht, wenn nicht seine Existenz als Anwalt, so doch seine Behauptung an so hervorragender Stelle auf dem Spiel.

(BG. I Berlin, Ur. v. 30. Juni 1926, S 167/26.)

Mitgeteilt von RA. Dr. E. Caro, Berlin.

*

5. §§ 20, 22, 29 MietSchG.; § 8 WohnMangG. Der entlassene Inhaber einer Dienstwohnung hat nach § 20 MietSchG. nicht die volle Rechtsstellung eines Mieters, insbesondere nicht das Recht, die Duldung von Untermietern zu erzwingen oder das MGL. zur Ersetzung einer versagten Tauschgenehmigung anzurufen.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des RG. in Mieterschuttsachen hat das MGL. bei seinen Entscheidungen vom Antrage des Antragstellers auszugehen und dessen rechtliche Beurteilung des Sachverhalts sich zu Eigen zu machen. Hier besteht Streit zwischen dem klagenden Wohnungsinhaber und dem beklagten Miteigentümer des Grundstücks, ob der Kl. ein Tauschrecht hat. Der Streit kann nach obiger Rechtsprechung vor dem MGL. nicht im Wege des Ersetzungsverfahrens zu einem Tauschvertrage ausgefochten werden, weil das MGL. gar nicht prüfen dürfte, ob aus besonderen Gründen der Kl. kein Tauschrecht hat. Daher kann dem Kl. nicht verneht werden, im Wege der Feststellungsklage vorzugehen, um festgestellt zu sehen, ob ihm alle im Mieterschutts- und WohnMangG. den Mietern eingeräumten Rechte, insbesondere das Tauschrecht zustehen. Er kann dabei auch gegen jeden der beiden Hausmitteigentümer gesondert vorgehen, weil diese bezüglich der Vermieterpflichten Gesamtschuldner sind, also jeder für sich verklagt werden kann.

Der Kl. sitzt in der streitigen Wohnung auf Grund zweier am 24. April 1917 geschlossener Verträge, eines Miet- und eines Hausverwaltervertrages. Auf dem Mietvertrage steht ausdrücklich, daß er zu dem Hausverwaltervertrage gehört. Beide bilden also eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit. In § 7 des Hausverwaltervertrages ist gesagt, daß er jederzeit ohne Kündigung aufgehoben werden könne und daß dann der Verwalter die Mieträume auf Verlangen binnen 4 Wochen verlassen müsse. Danach ist zweifellos die Voraussetzung des § 20 MSchG. gegeben, daß der Raum nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienstverhältnis vermietet worden ist. Nun ist hier das Verwalterverhältnis längst gekündigt worden. Es soll zugunsten des Kl. unterstellt werden, daß die Kündigung von den Eigentümern grundlos erfolgt ist. Die Lösung des Verwalterverhältnisses hätte an sich die vertraglich vorgesehene Folge, daß die Eigentümer auch die Räume der Verwalterwohnung verlassen könnten. Daran werden sie lediglich durch § 20 MSchG. verhindert, der bestimmt, daß die §§ 1—19 des Gesetzes auch über die Dauer des Dienstverhältnisses hinaus gelten sollen. Nur im Bereiche dieser Bestimmungen gewährt das Gesetz dem grundlos entlassenen früheren Dienstverpflichteten seinen Schutz in der Absicht, ihn wegen seiner Schuldlosigkeit vor dem Obdachloswerden zu bewahren; denn die §§ 1—19 MSchG. verhindern lediglich eine Kündigung des Eigentümers und zwingen ihn, die sonst allgemein geltende Aufhebungsklage auch in solchem Falle zu erheben, vorausgesetzt, daß deren Voraussetzungen gegeben sind.

welche nicht unter Satz 4 fallen, auch gefehlt. Satz 4 spricht sich also nur über die auf Seiten des Vermieters notwendigen Voraussetzungen aus. Es sind dann noch die Verhältnisse des Mieters zu prüfen, und nimmere ist noch abzuwägen, ob das Interesse des Vermieters überwiegt.

Auch folgende Betrachtung muß zu demselben Ergebnisse führen.

Früher lautete der Satz 4: „Die Absicht des Vermieters... rechtfertigt allein... nicht.“ Damit — insbes. durch den Ausdruck „rechtfertigt“ — sollte zum Ausdruck gebracht sein, daß eine solche Absicht nicht als „besonderer Grund“ i. S. des Satz 1 ausreiche und nicht als solcher behandelt werden dürfe. Mehr konnte der damalige Satz 4 nicht bedeuten; er konnte bei der Fassung des Satz 4 vor allem nicht die Bedeutung haben, daß er nur die Ansicht ausschließen sollte, die bloße Absicht des Vermieters, den Raum selbst in Benutzung zu nehmen, genüge schon auch ohne Überwiegen des Interesses, um die Aufhebung herbeizuführen. Denn eine solche Ansicht verbot sich schon durch die in Satz 1 neben den besonderen Gründen geforderte Interessenabwägung. „Die Absicht des Vermieters“ kann daher damals auch nur i. S. eines besonderen Grundes gemeint gewesen sein. Nun ist durch die Novelle dieser Absicht des Vermieters — unter bestimmten Voraussetzungen — die Bedeutung beigegeben worden, welche die Absicht des Vermieters bis dahin nicht hatte und nicht haben sollte, d. h. während sie früher nicht als „besonderer Grund“ gelten sollte, soll sie jetzt als solcher betrachtet werden (vgl. Stern, Komm. z. MSchG., 9. Aufl., zu § 4 Abs. 1).

Wenn auch die Erklärung des Regierungsbetreters, der das Erfordernis der Interessenabwägung bejahte, allerdings nicht verbindlich ist, so erweist sie sich aber nach Vorstehendem als zutreffend und kommt somit bestärkend in Betracht.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Einen weiteren Schutz als den gegen die Obdachlosigkeit aber will das MStG. auch in diesem Falle nicht gewähren; es gibt dem entlassenen Verwalter oder Portier nicht etwa die volle Stellung eines Mieters. Sonst wäre es geradezu unverständlich, warum der § 20 gerade nur die §§ 1—19 MStG. für weiter anwendbar erklärt und nicht das ganze MStG. und auch das WohnMangG. Wollte man so weit gehen, so hieße das den klaren Wortlaut des Gesetzes in sein Gegenteil verkehren. Nach alledem hat der selbst grundlos entlassene Verwalter oder Portier weder das Recht, nach § 29 MStG. die Duldung von Untermietern zu erzwingen noch gar nach § 8 WohnMangG. das Recht, das M. E. zum Erzeugen einer verjagten Tauschgenehmigung anzurufen. Die Richtigkeit dieser Auffassung ergibt sich auch unmittelbar aus § 22 MStG. Dieser erleichtert in gewissem Umfange dem Eigentümer die Erhebung der Aufhebungsklage wegen Eigenbedarfs, indem es genügen soll, daß der Eigentümer die Räume für den Dienstnachfolger dringend braucht. Er kann in diesem Falle sogar zwecks sofortiger Vollstreckungsmöglichkeit die Zustimmung von Ersagtraum, die eine Verzögerung der Vollstreckung stets mit sich bringt, durch eine Geldabfindung abwenden. Dies heißt schlagend, daß die Wohnung trotz des in § 20 dem früheren Dienstverpflichteten gewährten Schutzes nach wie vor Dienstwohnung bleibt und in erster Linie weiter dem Eigentümer für die Aufnahme eines gleichartigen Dienstverpflichteten zu Gebote stehen soll. Damit ist ein Tauschrecht des Inhabers schlechterdings unvereinbar; denn mit der Genehmigung des Tausches würde dem Eigentümer die ihm gesetzlich gewährte Möglichkeit, die Wohnung schnell freizubekommen, mindestens erheblich erschwert, wenn nicht ganz genommen. Nach alledem genießt der Kl. seit Aufhebung des Verwaltervertrages nicht mehr volle Mieterrechte und er kann nicht tauschen.

(O. I Berlin, 25. R., Ur. v. 3. März 1926, 42 S 173/24.)

Mitgeteilt von RA. Stranz, Berlin-Weißensee.

*

6. § 4 WohnMangG. Bestehende Privatrechtsverhältnisse, insbes. wohnortliche Rechte, werden durch die Beschlagnahme einer Wohnung seitens des Wohnungsamtes und den Abschluß eines Zwangsmietvertrages nicht berührt.

(O. II Berlin, Ur. v. 3. Nov. 1924, 4/9 Sm 900/24.)

Mitgeteilt von OGR. Dr. Behrend, Berlin.

*

7. § 9 Bel. des Magistrats Berlin über die Mietzinsbildung vom 30. April, 28. Juni, 24. Sept., 24. Dez. 1924. Berechtigung des Vermieters — in Berlin —, Wassergeld unter Abzug von 3% der Friedensmiete für die Vergangenheit umzulegen.

Die *W. v. 25. Juni 1924* betrifft die Regelung der gesetzlichen Miete in Preußen für die Zeit v. 1. Juli 1924 ab. Sie bestimmt über das Wassergeld inhaltlich dasselbe wie die Bekanntmachungen des Berliner Magistrats, nämlich: „Für das Wassergeld sind 3% der Friedensmiete in der gesetzlichen Miete in Ansatz gebracht. Der Vermieter ist berechtigt, das Wassergeld umzulegen. In diesem Falle vermindert sich die gesetzliche Miete um 3%.“

Bei dieser Regelung ist es auch für die Folgezeit geblieben, insbesondere ist eine Abänderung unter dem 22. Nov. 1924 nicht erfolgt. Unter diesem Datum hat der Preussische Minister für Volkswohlfahrt dem Landesverband Preußen im Reichsbund deutscher Mieter auf eine Anfrage betreffend die Umlegung des Wassergeldes folgendes erwidert: „Nach den von mir erlassenen Bestimmungen kann der Vermieter entweder die volle gesetzliche Miete oder die Umlage des Wassergeldes unter von vornherein vorzunehmender Kürzung der gesetzlichen Miete um 3% verlangen.“

Dieses Wahlrecht kann der Vermieter für den betreffenden Zahlungsabschnitt aber nur vor dem Mietzahlungsstermin ausüben. Hat er für einen Zahlungsabschnitt die volle gesetzliche Miete verlangt und erhalten, so hat er damit seine Wahl bereits getroffen, insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung sämtlicher im betreffenden Zahlungsabschnitt vorkommender Betriebskosten einschließlich des Wassergeldes ohne irgendwelche Nachzahlung durch die Mieter übernommen. Er kann seine Forderung einseitig für den betreffenden Zahlungsabschnitt nicht mehr ändern.“

Das Berufungsgericht vermag diesem Antwortschreiben auf die Anfrage einer Privatstelle die Bedeutung einer Rechtsnorm nicht beizumessen. Es war deshalb zu prüfen, ob diese Rechtsauskunft mit dem Wortlaut der vorerwähnten *W.* in Einklang zu bringen ist. Die Frage war zu verneinen.

Das Umlegen von Unkosten auf einen bestimmten Personenkreis setzt das Vorhandensein eines der Höhe nach feststehenden Unkostenbetrages voraus. Ist also der Vermieter berechtigt, anstatt sich mit dem in der gesetzlichen Miete enthaltenen Pauschsatz von 3% abzufinden, das Wassergeld umzulegen, so kann die Geltendmachung dieser Befugnis erst dann erfolgen, wenn der Wassergeldebtrag feststeht, d. h., wenn der Vermieter die Wasserrechnung für einen ver-

gangenen Zeitabschnitt erhalten hat. Diese Befugnis war in der Bekanntmachung des Berliner Magistrats über die Mietzinsbildung v. 30. April 1924 § 9 ganz klar zum Ausdruck gebracht. Es hieß dort: „Weist ferner der Vermieter den Mietern oder der Mietervertretung nach, daß im letzten Zahlungsabschnitt mehr als 3% der reinen Friedensmiete an Wassergeld verbraucht worden sind, so kann er die Mehrkosten umlegen.“ Für die Annahme, daß an dieser grundsätzlichen Regelung etwas geändert werden sollte, fehlt jeder Anhalt.

(O. II Berlin, 4. R., Ur. v. 15. Mai 1926, 4/9 S 599/26.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Faß, Berlin.

*

8. § 2 MStG. Bei wiederholter unpünktlicher Zahlung der Miete sind nicht ohne weiteres die Voraussetzungen des § 2 MStG. gegeben. Bei der Beurteilung der Frage, ob die Belästigung sich als eine erhebliche i. S. des § 2 darstellt, müssen die Interessen sowohl des Vermieters wie des Mieters berücksichtigt werden. f)

An sich ist zwar anzuerkennen, daß die wiederholte verspätete Zahlung der Miete objektiv als eine Belästigung des Vermieters aufzufassen ist, bis so erheblich sein kann, daß sie gem. § 2 MStG. die Aufhebung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen vermag. Abzuweisen ist auch die von den Bekl. vertretene Ansicht, daß die Folgen des Verzuges in den Mietzahlungen durch § 3 MStG. ausschließlich geregelt seien. Eine derartig enge Interpretation des Gesetzes ist um so weniger berechtigt, als bei der Beratung der Novelle zum MStG. im Wohnungsausfluß des R. der Antrag, bei Nichtzahlung der Miete die Aufhebung lediglich nach § 3 zuzulassen, abgelehnt worden ist (Kom. zum MStG. Ebel-Silienthal, Anm. 3 zu § 2). Andererseits kann aber auch nicht zugegeben werden, daß bei wiederholter unpünktlicher Zahlung ohne weiteres die Voraussetzungen des § 2 MStG. gegeben sind. Die Frage ist vielmehr nach den Umständen des einzelnen Falles zu entscheiden.

Geht man hiervon aus, so ergibt sich im vorliegenden Falle, daß ein Aufhebungsgrund aus § 2 MStG. deswegen nicht vorliegt, weil die nach dieser Vorschrift erforderliche Erheblichkeit der durch die unpünktliche Zahlung verursachten Belästigung nach Lage der Sache nicht festzustellen ist. Bei der Beurteilung, ob die Belästigung sich als eine erhebliche i. S. des § 2 a. a. D. darstellt, müssen die Interessen sowohl des Vermieters wie der Mieter berücksichtigt werden. Für die Bekl. würde der Verlust der Räume, in denen sie ihr Geschäft betreiben, gleichbedeutend sein mit der Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz, da sie ohne Aufwendung größerer Geldmittel, die ihnen z. B. nicht zur Verfügung stehen, nicht in der Lage sein würden, sich zum Betriebe ihres Geschäftes geeignete andere Räume zu verschaffen. Auf der anderen Seite ist nicht zu verkennen, daß auch der Kl. als Hauseigentümer schon wegen der laufend zu begleichenden Ausgaben, wie Steuern, Zinsen usw. ein begründetes Interesse an dem pünktlichen Eingang der Zahlungen hat, daß es für ihn eine nicht unbedeutende Erschwerung darstellt, wenn er nach den Erfahrungen, die er mit den Bekl. gemacht hat, über die von ihnen zu erwartenden Zahlungen nicht disponieren kann. Das sind aber im vorliegenden Fall keine besonders schwerwiegenden Beeinträchtigungen, weil es sich bei dem Kl. offenbar um einen nicht unvermögenden Grundstückseigentümer handelt, der auch erst zum zweiten Male zur Einklagung rückständiger Miete genötigt war, und weil die Zahlungsverzögerungen der Bekl. nur vorübergehende sind, die der Kl. angesichts der schwierigen Wirtschaftslage wohl mal in Kauf nehmen kann, dies umso mehr, als die Bekl. sieben Jahre hindurch stets ordnungsmäßig die Miete gezahlt haben. Von einer Existenzgefährdung infolge der Zahlungsverzögerungen, wie im Falle der Emission bei den Bekl., kann bei dem Kl. keine Rede sein. Nach alledem kann die Belästigung für ihn nicht als eine erhebliche i. S. des § 2 MStG. aufgefaßt werden.

Zu 8. Die Entsch. weicht ganz erheblich von zwei früheren Entsch. des gleichen Gerichts (6 S 197/25 Grundeigentum S. 1550 u. 39 S 180/26 Grundeigentum S. 1125) ab. M. E. ist ihr jedoch beizutreten. Die von OGR. Dr. Behrend (JurAbh. 1925, 708) konstruierte Unterscheidung der Aufhebungsgründe, die „nach der rein wirtschaftlichen, wenn man will, der finanziellen Seite des Mietverhältnisses weisen (§ 3), von denen, die auf einem mehr persönlichen oder allgemein sozialen oder endlich haupolizeilichen Gebiete beruhen (§ 2 u. bzw. § 4)“, für deren Abänderung zugunsten des Vermieters Behrend a. a. D. bestimmte Vorschläge gemacht hat, hat der Gesetzgeber nicht gewollt, zumindest nicht mehr seit der Novelle, wie aus der Ablehnung des Antrages bei der Beratung der Novelle, bei Nichtzahlung der Miete die Aufhebung lediglich nach § 3 zuzulassen, hervorgeht. Der Tendenz eines MStG. aber wird das Ur. gerecht, wenn es verlangt, daß bei der Beurteilung der Frage, ob die Belästigung sich als eine erhebliche i. S. des § 2 darstellt, die Interessen des Vermieters wie des Mieters berücksichtigt und gegeneinander abgemessen werden müssen.

RA. Erwin Panell, Berlin

War hiernach bereits der Klageanspruch für unbegründet zu erachten, so kann es auf sich beruhen bleiben, ob der Aufhebungsanspruch des Kl. auch deshalb abzulehnen sein würde, weil die Bekl. die Umstände, die zu dem wiederholten Verzug in der Zahlung des Mietzinses geführt haben, nicht zu vertreten haben. Die Vorschrift des § 2 MStG. erfordert, daß der Mieter sich der erheblichen Belästigung „schuldig“ mache, und es ist im Schrifttum und in der Rechtspr. sehr umstritten, ob in der wiederholten verspäteten Zahlung des Mietzinses dann ein „Schuldigmachen“ erblickt werden kann, wenn die Verzögerungen auf einer unverschuldeten Notlage des Mieters beruhen. (LG. III Berlin, 4. Bk., Urt. v. 16. Okt. 1926, 6 S 544/26.)

* |

9. § 13 b. Bekanntm. über die Mietzinnsbildung des Magistrats Berlin v. 26. März 1926. Unmittelbarer Zugang zu einem Fahrstuhl besteht dann, wenn dem Mieter der fragliche Fahrstuhl zugänglich ist, ohne daß er fremde Räume zu betreten hat.

(LG. III Berlin, 19. Bk., Beschl. v. 10. Juni 1927, 31 S 181/27.)

Mitgeteilt von H. Dr. Richard Munk, Berlin.

*

10. §§ 1354, 1580, 752, 753, 723, 731, 749 BGB. Nach rechtskräftiger Ehescheidung kann der Mann von der Frau die Räumung der bisher gemeinsamen Wohnung verlangen. †)

Die auf Räumung der Wohnung gerichtete Widerklage des Ehemannes ist auch dann begründet, wenn die Kl. den Mietvertrag nicht nur „der Form halber“ unterschrieben hat, sondern Mietmieterin der Wohnung geworden und hinsichtlich der Mietrechte und des Besitzes mit dem Bekl. in „Rechtsgemeinschaft“ getreten ist.

Besteht eine solche Rechtsgemeinschaft, so ist der Bekl. berechtigt, ihre Auflösung zu verlangen, gleichviel ob man die Rechtsgemeinschaft der Eheleute als eine reine Bruchteilgemeinschaft i. S. der §§ 741 ff. BGB. oder als eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (so LG. II Berlin: JW. 1924, 855) ansieht. Als Teilhaber einer Bruchteilgemeinschaft kann der Bekl. jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft fordern (§ 749 Abs. 1 BGB.). Seine Verpflichtung zur Lebensgemeinschaft (§ 1353 Abs. 1 BGB.), die während des Bestehens der Ehe ihn an der Aufhebung der Rechtsgemeinschaft hinderte, ist mit der Auflösung der Ehe erloschen. Die Rechtsgemeinschaft ist zwar nach der Ehescheidung noch fortgesetzt worden. Die Kl. behauptet aber selbst nicht, daß das Recht des Bekl., die Aufhebung zu fordern, durch eine besondere Vereinbarung ausgeschlossen worden ist. Sie befreit nur, daß sie sich bedingungslos zur Räumung der Wohnung verpflichtet habe, behauptet jedoch nicht, daß der Bekl. ihr in rechtsverbindlicher Weise die weitere Mitbenutzung der Wohnung auf Zeit gestattet habe. Es braucht daher nicht geprüft zu werden, ob die Kl. einen wichtigen Grund zur Aufhebung der Gemeinschaft gegeben hat (§ 749 Abs. 2 BGB.). Da ein Gesellschaftsverhältnis vor, so hat dieses, weil es nur zum Zwecke der ehelichen Lebensgemeinschaft eingegangen war, mit dem durch die Trennung der Ehe bedingten Fortfalle dieses Zweckes ohne weiteres geendigt (§ 726 BGB.) und sich in eine Bruchteilgemeinschaft verwandelt. Jedenfalls ist der Bekl. berechtigt, die Gesellschaft zu kündigen und zwar, weil ein auf bestimmte Zeit noch laufendes Gesellschaftsverhältnis nicht behauptet wird, auch dann, wenn ein wichtiger Grund zur Kündigung nicht vorliegt (§ 723 Abs. 1 BGB.). Da die Kündigung bereits am 31. Dez. 1925 erfolgt ist, geschieht ihre heutige Geltendmachung auch nicht etwa zur Unzeit (§ 723 Abs. 2 BGB.). Die Auseinandersetzung der Gesellschafter richtet sich ebenfalls nach den Vorschriften über die Bruchteilgemeinschaft (§ 731 Satz 2 BGB.).

In welcher Weise und nach welchen Grundätzen die Auseinandersetzung bei Auflösung einer während der Ehe begründeten Wohnungs-Rechtsgemeinschaft nach Scheidung der Ehe zu bewirken ist, ist

streitig. Die einen nehmen an, daß derjenige Ehegatte, der durch sein Verhalten die eheliche Lebensgemeinschaft zur Auflösung bringe und damit die Grundlage für die Rechtsgemeinschaft an der Wohnung beseitige, seine Rechte aus dieser Gemeinschaft verwerke und daher dem unschuldigen Ehegatten weichen müsse (Widal-Adamczik, 3. Aufl., S. 143; Gochel, 2. Aufl., S. 186). Diese Ansicht begegnet unlöslichen Schwierigkeiten, wenn beide Teile die Schuld an der Scheidung trifft, führt auch nicht immer zu billigen Ergebnissen. Jedenfalls ist sie mit den Grundgedanken der „Gemeinschaft“ nicht vereinbar, denn es ist kein Anhalt dafür vorhanden, daß die Auseinandersetzungsansprüche demjenigen Teilhaber, der die Aufhebung der Gemeinschaft verschuldet hat, versagt sein sollten. Der schuldblos geschiedene Ehegatte kann auch nicht aus dem Gesichtspunkte des Unterhalts die Überlassung der Wohnung oder eines Wohnungsteils fordern, weil der Unterhalt nur durch Entrichtung einer Geldrente oder Kapitalabfindung zu gewähren ist (§ 1580 BGB.). Danach bedarf es im vorliegenden Falle keiner Prüfung, welcher Partei die Schuld an der Scheidung zur Last fällt.

Anderer meinen, daß in jedem Falle die Wohnung in Natur geteilt (§ 752 BGB.) oder verkauft und der Erlös geteilt werden müsse (§ 753 BGB.). Allein die gesetzlichen Auseinandersetzungsregeln greifen nur dann Platz, wenn sich aus den Abmachungen der Parteien, dem Wesen der Gemeinschaft und den Umständen, unter denen sie eingegangen ist, nichts anderes ergibt. In der Regel führen diese Umstände dazu, dem Ehemanne nach der Scheidung das alleinige Anrecht auf die Wohnung zuzusprechen. Es ist davon auszugehen, daß der Ehemann, dem die Entsch. in allen wichtigen Fragen des ehelichen Lebens zusteht, Wohnort und Wohnung bestimmt (§ 1354 Abs. 1 BGB.). Der Ehemann hat — mindestens im Verhältnis der Eheleute zueinander — die Herrschaft über die Ehewohnung, er ist Inhaber des Hausrechts (Staudinger, Bem. zu § 1354). Die Vorrangstellung des Ehemannes erlischt allerdings mit der Auflösung der Ehe insoweit, als sie familienrechtlichen Inhalts ist. Es fällt aber lediglich die familienrechtliche Grundlage fort, ein auf anderen Gründen beruhendes Recht des Ehemannes, über die Wohnung zu verfügen, bleibt durch die Ehescheidung unberührt, es erfährt sogar eine gewisse Verstärkung insoweit, als der Ehemann in der Ausübung des Rechtes gegenüber der Ehefrau nicht mehr durch die ehelichen Pflichten beschränkt ist. Andererseits ist auch die Ehefrau nach der Scheidung in der Ausübung ihrer Rechte nicht mehr beschränkt, sie erlangt aber nur die Befugnis zur freien Ausübung bereits bestehender Vermögensrechte, — nur, andersgeartete Rechte entstehen durch die Ehescheidung für sie nicht. Insbes. stehen der Ehefrau auch aus einer Wohnungs-Rechtsgemeinschaft nach der Scheidung nur solche Rechte und Ansprüche zu, die sich aus dem bisherigen Charakter und dem Zustandekommen der Gemeinschaft ergeben. Ist die Gemeinschaft unter der Vorherrschaft des Ehemannes während der Ehe entstanden, so konnte die Ehefrau infolge dieser Vorherrschaft dem Manne gegenüber zunächst gleichwertige Rechte an der Wohnung überhaupt nicht erlangen. In der Regel ist auch nicht anzunehmen, daß durch Eingehung der Rechtsgemeinschaft für die Ehefrau eine Anwartschaft auf den Erwerb gleichwertiger Rechte im Falle der Scheidung begründet werden sollte, es besteht daher in der Regel das Vorrecht des Mannes an der Wohnung auch nach Auflösung der Ehe fort. Meist wird sogar anzunehmen sein, daß der Ehemann der Frau nur für die Dauer der Ehe Rechte an der Wohnung einräumen wollte. Grundsätzlich kann daher die Ehefrau nach der Scheidung aus einer Wohnungs-Rechtsgemeinschaft dem Manne gegenüber Ansprüche nicht mehr herleiten, sobald der Ehemann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt, sie hat grundsätzlich auch keinen Anspruch auf Zuweisung eines Teils der Wohnung im Wege der Auseinandersetzung, vielmehr hat die Auseinandersetzung dahin zu erfolgen, daß die Wohnung allein dem Manne zugeteilt wird.

Ein von ihrer Stellung als Ehefrau unabhängiges, die Ehe überdauerndes Recht an der Wohnung steht der Frau nur unter besonderen Umständen zu, etwa dann, wenn die Wohnung mit einem

andere Lösung? Auch die Wohnungsnot unserer Tage kann dabei eine Rolle spielen. Man wird von Fall zu Fall entscheiden müssen, ohne sich an die Begriffe der Rechtsgemeinschaft und ihrer Aufhebung zu klammern.

In unserem Falle fehlt ein besonderes Tatbestandsmerkmal der oben erwähnten Entsch. des LG. II Berlin und des LG. Frankfurt a. M., nämlich der von der Frau mitunterzeichnete Mietvertrag. Wie in meiner Ann. zu JW. 1924, 2063¹⁴ geschehen, hat neuerdings auch das RG. in einem bei Grass-Gramse, MStG. 1927, 81 abgedruckten Urt. v. 16. Dez. 1926 den Unterschied zwischen Mitmietung und bloßer Mitunterzeichnung gewürdigt: „Es mag dahingestellt bleiben, ob die Kl. den Mietvertrag als selbständige Mieterin neben dem Ehemann abgeschlossen oder nur zwecks Mitmietung für den Mietzins mitunterschrieben hat, in welchem letzteren Falle sie selbständige Rechte aus diesem Vertrag überhaupt nicht erlangt hätte usw.“ Andererseits hat das OLG. Hamburg in OLG. 43, 208a hinsichtlich einer von den früheren Eheleuten gemeinsam gemieteten Wohnung ausgeführt, daß sie zwar zueinander in

Zu 10. Das Urt. behandelt eine praktisch überaus wichtige Frage. Es geht ihr von verschiedenen Seiten zu Leibe. Es verdient den Vorzug vor den abweichenden Entsch. des LG. II Berlin und des LG. Frankfurt a. M.: JW. 1924, 855⁸ u. 2063¹⁴. Es deckt sich auch in wesentlichen Punkten mit meiner Ann. gegen 2063¹⁴. Dennoch bleiben Zweifel übrig. Das LG. will unter allen Umständen die Frau, auch die schuldblos geschiedene, auf den Unterhaltsanspruch — Geldrente oder Kapitalabfindung — beschränkt wissen (abgesehen von den in dem Urt. beispielsweise angeführten Ausnahmefällen eines selbständigen, die Ehe überdauernden Rechtes der Frau). Das erscheint bedenklich. Man wird allerdings die Vorrangstellung des Mannes anerkennen und in der Regel ihm bei der „Auseinandersetzung“ die Wohnung zuweisen müssen. Aber ein starrer Grundsatz wird sich wohl nicht aufstellen lassen. Muß z. B. die schuldblos geschiedene Frau samt den vielleicht zahlreichen, ihr ja verbleibenden Kindern dem schuldigen Manne weichen? Darf er seine Familie herausdrängen und sich in der Wohnung gleichsam breit machen? Oder verlangen nicht vielmehr nach Treu und Glauben hier die Nachwirkungen der geschiedenen Ehe eine

aus Mitteln der Frau gezahlten Baukostenzuschuß erworben oder wenn die Frau vor Eingehung der Ehe alleinige Inhaberin der Wohnung war und der Mann nachträglich in den Vertrag auch eingetreten ist. In diesen Fällen kann unter Umständen die Frau nach Scheidung der Ehe sogar zum Alleinbesitzer der Wohnung berechtigt sein.

Irgendwelche Umstände, die eine von der Regel abweichende Beurteilung rechtfertigen könnten, hat die Kl. aber nicht geltend gemacht. Sie hat deshalb auch dann, wenn die von ihr behauptete Rechtsgemeinschaft besteht, kein Anrecht auf die Wohnung, und der Bekl. kann verlangen, daß die Wohnung ihm im Wege der Auseinandersetzung zugeteilt wird. Seiner Widerklage war somit stattzugeben. Für die von der Kl. in erster Linie verlangte, vom Vorderrichter vorgenommene Regelung der Benutzung der Wohnung nach § 745 Abs. 2 BGB. war schon deshalb kein Raum, weil eine solche Regelung nur für eine bestehende Gemeinschaft erfolgen kann, nicht aber dann mehr, wenn ein Teilhaber die Aufhebung der Gemeinschaft fordert. Auch im Wege der Auseinandersetzung hätte die von der Kl. begehrte Regelung nicht getroffen werden können, weil eine dem Gesetz entsprechende Teilung der streitigen Wohnung „in Natur“ nicht möglich ist.

(LG. III Berlin, Urf. v. 7. Mai 1927, 6 S 295/27.)

Mitgeteilt von H. Wieluner, Berlin.

Clebe.

11. § 4 MietSchG. Der Eigentümer (Vermieter) kann nicht deshalb Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen weil er die zur Begründung oder Verbesserung seiner wirtschaftlichen Existenz erforderlichen Mittel sich nur durch den Verkauf des Hauses verschaffen kann, der Verkauf aber nur möglich ist, wenn das Haus mietfrei ist.

Der Kl., der infolge der wirtschaftlichen Verhältnisse erheblicher Geldmittel bedarf, will und kann diese sich beschaffen durch den Verkauf eines seiner vermieteten Häuser. Der Käufer ist aber zum Erwerb des Hauses nur bereit, wenn es vorher mietfrei gemacht ist und er es beziehen kann. Unter Berufung auf § 4 MietSchG. hat der Kl. auf Aufhebung des Mietverhältnisses geklagt. Das Mietschöffengericht hat der Klage stattgegeben; auf die Berufung des Bekl. wurde die Klage abgewiesen.

Es mag unterstellt werden, daß der Kl. ein dringendes wirtschaftliches Interesse daran hat, das Haus mietfrei zu erhalten, um es dann besser verkaufen zu können. Es mag ferner unterstellt werden, daß der Bekl. an der Beibehaltung gerade der streitigen Wohnung kein besonderes Interesse hätte.

Die Klage ist aber unbegründet. Das MietSchG. gibt eine erschöpfende und geschlossene Zahl von sogenannten Aufhebungsgründen. Die freie Verfügung über sein Eigentum, insbesondere das Recht der Kündigung ist durch die Wohnungszwangswirtschaft dem Hauseigentümer genommen. Daß dadurch Härten entstehen, und zwar auch unbillige Härten, ist bekannt. Mit Recht muß daher das MietSchG. als gegen den Eigentümer wirkendes Ausnahmegesetz auf das engste ausgelegt werden, d. h. dem Mieter darf nicht mehr Schutz zugebilligt werden, als der Zweck des Gesetzes unbedingt erfordert. Es geht aber auch nicht an, dem Eigentümer im Wege der Auslegung des Gesetzes mehr Rechte zuzusprechen, als ihm bei günstiger Auslegung des Gesetzes zukommen können. Härten, die im Gesetz begründet sind, kann das Gericht nicht beseitigen, mag auch bei Abwägung der im jeweils gegebenen Fall auf dem Spiele stehenden Interessen die Lösung im Sinne des Hauseigentümers nicht als gerecht und billig erscheinen.

§ 4 MietSchG. begründet die Aufhebung des Mietverhältnisses, wenn die „Erlangung“ des Mietraums für den Eigentümer so dringend ist, daß die „Vorenthaltung“ eine schwere Unbilligkeit sein würde. Schon aus den Worten „Erlangung“ und „Vorenthaltung“ ergibt sich, daß das Gesetz die persönliche Inanspruchnahme der Räume durch den Eigentümer im Sinne hat. Tatsächlich nennen auch die Kommentare den Aufhebungsgrund des § 4 MietSchG. den Tatbestand des „Raumbedarfs“ des Vermieters. Es geht aber weiter aus den späteren Sätzen des Abs. I des § 4 hervor, daß der Gesetzgeber nur an die unmittelbare Inanspruchnahme des Raumes denkt. Offenbar will der Gesetzgeber im letzten Satze, in dem es heißt: „Die Absicht des Vermieters, den Raum selbst in Gebrauch zu nehmen oder ihn Angehörigen zum Gebrauche zu überlassen, rechtfertigt allein die Aufhebung nicht“, ein äußerstes Mindestmaß des Aufhebungsgrundes des § 4 MietSchG. festsetzen. Wenn aber schon die Absicht des Vermieters, „den Raum selbst in Gebrauch zu nehmen“, unter dem Mindestmaße der Voraussetzung des § 4 liegt, so kann eine Absicht des Vermieters, in der die Wohnung

keinem Vertragsverhältnis ständen, wohl aber in einer Rechtsgemeinschaft, deren Gegenstand i. S. der §§ 741 ff. BGB. auch der vom Gesetz als Recht anerkannte Besitz bilden könnte. Dieser Fall tritt neben die im vorliegenden Urf. des LG. III Berlin aufgeführten Ausnahmefälle.

J. N. Landsberg, Naumburg a. S.

lediglich als Wertobjekt zur Durchführung ganz anderer, von der Wohnung im übrigen ganz unabhängiger Pläne eine Rolle spielt, die Voraussetzung des § 4 nicht erfüllen.

Würde das Gericht einen anderen Standpunkt einnehmen, so würde es in die Tätigkeit der Verwaltungsbehörde, die die Wohnungszwangswirtschaft in der Hand hat, eine Bresche legen, was der Einheitslichkeit der Mietergesetzgebung und der Einheit des Gesetzgebungszweckes widerspräche. Durch den Nachweis augenblicklicher Verkaufsnot könnten rechtskräftige Urteile erstritten werden, die zu ganz anderem Zweck vollstreckt werden könnten. Auch würde ein Urteil mit der Begründung, daß dem Eigentümer der Verkauf erleichtert werden sollte, einem Zugriff der Verwaltungsbehörde auf die freigemachte Wohnung widersprechen, ohne einen solchen Zugriff im übrigen aber hindern zu können.

Solange die Wohnungszwangswirtschaft besteht oder nicht eine Änderung des MietSchG. im Sinne der Klage erfolgt, ist der Weg für den, der ein Haus zum Selbstbewohnen erwerben will, der, daß er sich zuvor der Genehmigung der Verwaltungsbehörde vergewissert oder daß er das Haus erwirbt, um dann als Eigentümer seine Ansprüche aus § 4 MietSchG. durchzusetzen zu versuchen. Die Klage war daher abzuweisen.

(LG. Clebe, 30. März 1926, 1 S 18/26.)

Mitgeteilt von VSPräs. Dr. Becker, Clebe.

Elberfeld.

12. §§ 535 ff. BGB. Die Kündigung eines Hausgartens ist dann zulässig, wenn der Garten nicht als Zubehör zur Wohnung aufzufassen ist.

(LG. Elberfeld, Urf. v. 8. Juli 1926, 1 S 312/26.)

Mitgeteilt von RM. Dr. Lehning, Elberfeld.

Hamburg.

13. § 2 WohnMangG. Das MEL. ist für die Erteilung von Abbruchsgenehmigung zuständig.

Ob gegen die Verfassung von Ausnahmen von § 2 WohnMangG. überhaupt die Beschwerde an das MEL. zulässig ist, wird im Schrifttum und in der Rpr. nicht einheitlich entschieden. RG.: ZB. 1926, 1006 hat sich für die Verfassung mit der Begründung ausgesprochen, daß § 2 schon kraft Reichsrecht gelte und nicht mehr durch die Gemeindebehörde in Kraft gesetzt zu werden brauche. Hertel, 3. Aufl. S. 16, 142, hat sich dieser Auffassung angeschlossen, während Brumbly (ZB. 1926, 1006) und Stern (Komm. 2. Aufl. S. 93) sich für die Zulassung der Beschwerde ausgesprochen.

Die Beschwerdestelle schließt sich der Auffassung von Brumbly und Stern an. Die Auffassung des RG., daß § 2 schon kraft Reichsrecht gelte und nicht erst kraft Einführung durch die Gemeindebehörde, ist durch nichts begründet. Das WohnMangG. gilt nicht unmittelbar. § 1 ermächtigt die oberste Landesbehörde die in dem WohnMangG. vorgesehenen Anordnungen und Maßnahmen entweder selbst einzuführen oder die unterstellten Gemeindebehörden hiermit zu betrauen. Daß § 2 hierüber hinaus unmittelbar wirke, ist im Hinblick auf die allgemeine Bestimmung des § 1 nicht anzunehmen. Für unmittelbare Geltung haben sich außer dem RG. und Hertel noch Referatsr. 3. Aufl. S. 226 und Mehrowitz, Mieta- und WohnMangG. S. 151 ausgesprochen, während Stern, 2. Aufl. S. 21 der hier vertretenen Auffassung folgt. Selbst wenn man aber annimmt, daß § 2 unmittelbar gelte, so ergibt doch § 16 WohnMangG., daß gegen eine Entsch. die Beschwerde gegeben ist, da die Verfassung des MEL. mit dem sich hieraus ergebenden Eingriff in das Eigentumsrecht eine Verfügung ist.

In der Hamburger WohnMangW. hat der § 2 Abs. 1 ebenfalls im § 2 Aufnahme gefunden, nach § 18 ist die Beschwerde gegen alle auf Grund der W. getroffenen Verfügungen an das MEL. zulässig. Das MEL. hält auch die Beschwerde für zulässig, ist aber in eine materielle Nachprüfung nicht eingetreten, weil es das MEL. nicht für befugt erachtet, den Gründen des MEL. für die Verfassung nachzugehen, da dieses seine Entsch. nach freiem, der Beurteilung durch das MEL. nicht unterliegenden Ermessen treffen könne. Dies ist im Endergebnis eine Verfassung der Beschwerde. Wenn das MEL. trotz Zulässigkeit der Beschwerde zur Frage der Abbruchszulassung nicht Stellung nehmen kann, weil diese Frage unter das freie, nicht nachprüfbar Ermessen des MEL. gestellt ist, dann ist dies praktisch eine Verfassung der Beschwerde, da kaum ein Fall denkbar ist, der eine von der Entsch. des MEL. abweichende Stellungnahme zuläßt. Zulassung der Beschwerde bedingt Zulassung der Nachprüfung auch der materiellen Voraussetzungen. Den Miteinigungsämtern ist ja gerade die Aufgabe geworden, Verfügungen der W. auf ihre Gesetzmäßigkeit unter Anwendung billigen Ermessens zu überprüfen. Die Beschwerdestelle ist daher der Auffassung, daß im vorliegenden Falle auch über die Frage, ob der Abbruch der Häuser zugelassen ist, vom MEL. und der Beschwerdestelle zu entscheiden ist. In dieser Beziehung ist allgemein

zu sagen, daß ein Haus nicht nur dann abbruchreif ist, wenn die Standfestigkeit nicht mehr gegeben ist, und auch durch keinerlei bauliche Maßnahmen wieder hergestellt werden kann, sondern auch dann, wenn die erforderlichen Aufwendungen so erheblich sind, daß sie wirtschaftlich betrachtet in keinem Verhältnis zu dem zu erstrebenden Erfolge der Verlängerung der Lebensdauer des Hauses stehen.

(LG. Hamburg, 12. Bk., Beschl. v. 7. Juni 1927, Z. Bs XII 1217/26.)

*

Karlsruhe:

14. § 31 MSchG.; § 182 BGB. Die Genehmigung des Mietvertrags seitens des Wohnungsamts kann auch durch konkludente Handlungen erklärt werden.

Die Genehmigung eines Mietvertrags durch das WohnA. ist kein formeller Akt, der sich nur in der Abstempelung der Verträge ausdrückt, vielmehr kann die Genehmigung, wie dies auch bei den Genehmigungen i. S. des § 182 BGB. der Fall ist, durch eine konkludente Handlung erklärt werden.

Eine solche ist aber in dem Verhalten des WohnA. und der Stadtratskommission zu erblicken. Wenn das erstere an die Kommission in voller Kenntnis des tatsächlichen Sachverhalts den Antrag stellt, daß die Angelegenheit erledigt sein soll, die Kommission sodann diesen Antrag genehmigt, das WohnA. alsdann die beiden Parteien hiervon in Kenntnis setzt, die Vordringlichkeitskarten einzieht und die Mieter aus den Listen der Wohnungsuchenden streicht, und zwar in jener Zeit, in der auch die Vermieterin die Genehmigung des Vertrages wünscht, so kann dies nach Treu und Glauben nicht anders als eine Genehmigung angesehen werden. Hätte das WohnA. und die Stadtratskommission die gegenteilige Auffassung gehabt, so hätte es die Genehmigung versagen und das Strafverfahren einleiten müssen.

(LG. Karlsruhe, 4. Bk., Urf. v. 12. April 1926, 4 ZBR 18/26.)

Mitgeteilt von H. Dr. Arthur Levis, Karlsruhe.

*

Leipzig:

15. § 16 RMietG. Ein Neubau kann nicht in seinen einzelnen Teilen zu verschiedenen Zeiten bezugsfertig werden. Werden Innenwände, Türen und andere Teile erst nach Vermietung der Räume eingebaut, so ist er nicht schon dann als bezugsfertig anzusehen, wenn die Räume vermietet werden, sondern erst nach Vollendung der Einbauten. Für die Frage der Bezugstüchtigkeit ist die baupolizeiliche Abnahme nicht immer entscheidend.

§ 16 RMietG. stellt Neubauten und durch Um- und Einbauten neuerschaffene Räume nebeneinander. Daraus ist zu schließen, daß Neubau i. S. des § 16 RMietG. im Gegensatz zu den neuerschaffenen Räumen nur ein ganzes Gebäude sein kann. Es muß sich daher das Erfordernis der Bezugstüchtigkeit ebenfalls auf das ganze Gebäude beziehen (vgl. auch Härtel, Anm. Ie zu § 33 MSchG.).

Ein Gebäude ist erst dann bezugsfertig, wenn zu seiner Ingebrauchnahme bauliche Arbeiten nicht mehr erforderlich sind. Sind also Räume ohne Innenwände, Türen und Klosetts hergestellt, so werden sie erst nach Fertigstellung dieser Einbauten bezugsfertig, selbst wenn die Vermietung vor der Fertigstellung erfolgt und die Errichtung dieser Einzelteile erst den Wünschen des Mieters entsprechend geschehen soll. Ob diese Innenteile auf Kosten des Grundstückseigentümers oder des Mieters hergestellt werden, ist dabei unerheblich. Anders liegt natürlich der Fall, wenn bereits fertig ausgebaute Räume lediglich den Wünschen eines Mieters entsprechend baulich umgestaltet werden sollen.

(LG. Leipzig, Beschl. v. 1. April 1926, OM 67/25.)

Mitgeteilt von LG. Dr. Gerold, Leipzig.

*

Nürnberg:

16. § 4 I MSchG. Auch bei eigenem Bedarf sind die Verhältnisse des Mieters zu berücksichtigen.

Bei Geltendmachung des eigenen Bedarfs darf die Absicht des Vermieters, den Raum selbst in Gebrauch zu nehmen, bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen berücksichtigt werden (Rieser-Sauer, MSchG. Anm. 8 zu § 4 u. den dort angegeb. Aufsatzbericht S. 34; Göbel, Anm. 5 § 4; Gramse, Anm. 3 zu § 4).

(LG. Nürnberg, Urf. v. 22. Febr. 1927, HF 595/26.)

Mitgeteilt von H. Dr. Wassertrübinger, Nürnberg.

*

Schweidnitz:

17. § 20 Abs. 1 Satz 2 MSchG. Ist der Mieter zur Räumung verurteilt, so ist gegen das Urteil des Mietschöffengerichts nur die Berufung und nicht die sofortige Beschwerde gegeben, auch wenn lediglich die Sicherung eines Erfahrungsraumes verlangt wird.

Gemäß § 14 MSchG. findet gegen die Urteile des Mietschöffengerichts die Berufung statt, und nur im Falle des § 6 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 4, d. h. wenn das Mietschöffengericht aus Billigkeitser-

wägungen in den vom Gesetz vorgeschriebenen oder zugelassenen Fällen einen Erfahrungsraum bewilligt, oder abgelehnt hat, und falls lediglich dieser Anspruch angefochten wird, ist das zulässige und zwar allein zulässige Rechtsmittel die sofortige Beschwerde.

Im vorliegenden Fall aber hat das Mietschöffengericht die Zubilligung eines Erfahrungsraumes nicht aus Billigkeitserwägungen abgelehnt, sondern weil es der Überzeugung war, die Vorschriften über Mieterschutz fänden auf das im Streit befangene Mietverhältnis keine Anwendung.

Wird aber ein derartiges Urteil angefochten, so wendet sich der Anrufer, auch wenn derjenige, der das Rechtsmittel einlegt, lediglich beantragt, die Zwangsvollstreckung von der Sicherung eines Erfahrungsraumes abhängig zu machen, immer gegen die Grundlagen des Urteils selbst und seinen ganzen Inhalt, da die Zubilligung eines Erfahrungsraumes auch weiterhin ausgeschlossen sein würde, wenn die Voraussetzungen des Urteilsauspruchs, daß gemäß § 20 Abs. 1 S. 2 die Bestimmungen der §§ 1—19 MSchG. keine Anwendung finden, anspricht erhalten bleibe.

Nicht ein Anspruch gemäß § 6 Abs. 2 S. 3 MSchG. wird mit dem Rechtsmittel verlangt, sondern die Beseitigung der Anwendung des § 20 Abs. 1 S. 2 MSchG. auf den betr. Rechtsstreit.

(LG. Schweidnitz, Beschl. v. 11. März 1926, 2 oTA 2/26.)

Mitgeteilt von LG. Wittenberg, Schweidnitz.

*

18. §§ 535 ff., 158 BGB.; § 27 MietSchG. Auch nach heutigem Mietrecht ist der Abschluß eines Mietvertrages unter einer auflösenden Bedingung zulässig.

(LG. Schweidnitz, 3. Bk., Urf. v. 20. Mai 1926, 2 oS 23/26.)

Mitgeteilt von J. R. Georg Landsberg, Schweidnitz.

*

Stargard:

19. § 2 RMietG.; § 304 ZPO. Das MG. kann nicht über den Grund des Antrages auf Festsetzung der Miete vorab entscheiden. Das RMietG. findet auf nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordenen Neubauten auch keine entsprechende Anwendung.

(LG. Stargard, 1. Bk., Beschl. v. 26. März 1926, 2 IT 113/26.)

Mitgeteilt von H. Dr. Brod, Labes.

*

Weimar:

20. § 28 MSchG. Keine Aufrechnung des Mieters mit Aufwendungen für die Wohnung. f)

Die Beschränkung der Aufrechnung nach § 28 Satz 2 MSchG. findet Anwendung auf alle die Mietverträge, für die die gesetzliche Miete gilt. Seine Geltung ist nicht beschränkt auf die Verträge, in denen die Aufrechnung vertraglich ausgeschlossen worden ist. Grundsätzlich gelten für die Rechte und Pflichten des Mieters und des Vermieters die Bestimmungen des BGB., aber nicht ohne Einschränkung wie vor dem Kriege. Der Vermieter ist ganz wesentlich beschränkt in seinen Rechten auch bei der Mietpreisbildung. Mit der gesetzlichen Miete erhält er nur einen bestimmten Teil davon für Instandsetzungsarbeiten. Deshalb kann es unmöglich dem Mieter überlassen bleiben, bei Streit über die Notwendigkeit und die Reihenfolge von Ausbesserungsarbeiten am Hause oder in seiner Wohnung diese selbst auszuführen, wenn sie der Vermieter nicht vornehmen läßt, und dann mit den dafür erwachsenen Kosten aufzurechnen oder den entsprechenden Teil der Miete zurückzuhalten. Er muß vielmehr die im § 6 RMietG. bezeichnete Stelle (in Thüringen die Ortsbaubehörde) vor der Vor-

Zu 20. Die Parteien eines Mietvertrages können vereinbaren, daß der Mieter gegen eine Mietzinsforderung nicht aufrechnen darf (vgl. Mittelstein, Miete³ S. 96, 345).

Die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung erleidet durch Satz 1 des § 28 MietSchG. eine Einschränkung, denn danach darf sich der Vermieter auf solche Verpflichtung des Mieters nicht berufen, wenn es sich um eine dem Mieter nach § 538 Abs. 2 BGB. zuzurechnende Erfahrforderung wegen Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln der Mietsache handelt. Also nur in solchen eingeschränkten Umfang greift das MietSchG. in das Vertragsrecht des Vermieters ein. Da es sich um eine Zwangsvorschrift des MietSchG. handelt, das MietSchG. aber nur Mietverhältnisse über Gebäude und Gebäudeteile trifft, so wird auch der § 28 Satz 1 MietSchG. in solcher Beschränkung zu verstehen sein. Nach den §§ 32, 33 MietSchG. gilt er nicht für Gebäude des Reichs oder eines Landes und nicht für Neubauten.

Es ist die Frage aufgeworfen, ob der § 28 Satz 1 MietSchG. sich auf die Fälle einer Mietaufhebungsklage beschränke. Das muß verneint werden. Diese Gesetzesvorschrift ist ganz allgemein gefaßt und ihre Bedeutung ist keine andere oder mindere, wenn es sich um eine Aufrechnung außerhalb eines Mietprozesses, insbesondere außerhalb einer Mietaufhebungsklage handelt. Der § 28 befindet sich in dem Unterabschnitt C des 1. Abschnittes des MietSchG., der überschrieben ist „Besondere Mietverhältnisse. Sonstige Vorschriften“, während die Aufhebungsklage (§§ 1—6) unter a „Beschränkung der Auf-

nahme der Arbeiten angehen und feststellen lassen, ob die Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind. Wenn bei einem Streit zwischen Mieter und Vermieter dem Mieter überlassen bliebe, zu bestimmen, welche Arbeiten vorzunehmen sind, so wäre in keiner Weise gewährleistet, daß sich die Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Rahmens der Mittel halten würden, die für die Instandsetzungsarbeiten zur Verfügung stehen. Daß der Gesetzgeber dem Satz 2 des § 28 nicht die einschränkende Bedeutung geben wollte, entnimmt die Kammer auch daraus, daß zur Zeit des Erlasses des MietSchG. die Mietsen geringfügig waren, daß die Vermieter die Umahme der Mietsen oft überhaupt ablehnten und auch die geringste Ausbesserung am Hause von der gesamten Mietsen nicht gedeckt werden konnte.

Ein Weg, wie der Mieter bei der Weigerung des Vermieters gegen diesen vorgehen kann, ist in § 3 AusbW. z. Thür. Notgesetz v. 17. März 1924 und 4. Mai 1925 (GS. 186) gezeigt. Vekl. konnte nicht von sich aus einfach Ausbesserungsarbeiten vornehmen lassen und aufrechnen, sondern er mußte die Notwendigkeit der Arbeiten und sein Recht zur Aufrechnung gerichtlich feststellen lassen.

(LG. Weimar, 3. ZS., Art. v. 22. Juni 1926, 3 S 162/26.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Böckel, Jena.

B. Verwaltungsbehörden und Verwaltungsgerichte.

I. Reich.

Reichsfinanzhof.

Berichtet von Senatspräs. Dr. G. Struß, Reichsfinanzrat Dr. Boetke, Reichsfinanzrat Art. u. Reichsfinanzrat Dr. Gg. Schmauser, München.
[> Wird in der amtlichen Sammlung der Entscheidungen des Reichsfinanzhofs abgedruckt.]

1. §§ 1, 4, 24 GrErbStG. a) Über Steuerfreiheit bei Eigentumsübertragung auf Grund von Schwarzverkäufen. b) Wird im Laufe des Rechtsmittelverfahrens nach § 24 das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben, so ist das Verfahren für erledigt zu erklären. Die Entsch. über die Kosten hängt davon ab, wer in der Hauptsache obgesiegt haben würde. †)

Durch notariellen Vertrag v. 21. Aug. 1922 verkauften die Beschw. Führer ihr Grundstück für 350 000 M an die Eheleute L., die auf Grund der notariell beurkundeten Auflassungserklärung v. 22. Aug. 1922 am 7. Febr. 1924 als neue Eigentümer eingetragen wurden. In notarieller Verhandlung v. 27. Juni 1926 erklärten die Vertragsparteien, die Verkäufer hätten mit der Behauptung, daß es sich um einen sog. Schwarzkauf gehandelt habe, die Nichtigkeit des Vertrags geltend gemacht und im Wege einer einstw. Verf. die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Nichtigkeit des Grundbuchs erwirkt. Die Käufer erkannten sodann die Nichtigkeit des Vertrags auf Grund des preuß. Bodenperrgeß. v. 10. Febr. 1923 und des Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken v. 20. Juli 1925 wegen des zugrunde liegenden Schwarzverkaufs an und verpflichteten sich, das Grundstückseigentum an die Verkäufer zurückzuübertragen, indem sie erklärten, „daß die Verkäufer den Gegenwert nach stattgefundener Verrechnung gezahlt hätten“. Schließlich wurde die Rückgabe des Grundstücks zum 1. Juli 1926 vereinbart und gleichzeitig die Rückauflassung an die Beschw. Führer beurkundet.

hebung von Mietverhältnissen“) geordnet ist, wozu ergänzend unter b) Vorschriften über das Verfahren (§§ 7—18) treten.

Streitig ist der Satz 2 des § 28 MietSchG. In dem oben mitgeteilten Falle hat sich das LG. Jena auf den Standpunkt gestellt, daß der Satz 2 nur in solchen Mietverhältnissen Platz greife, bei denen die Mietparteien den Ausschluß der Aufrechnung vereinbart hätten. Dagegen hat das LG. Weimar in der oben mitgeteilten Entsch. als Berufungsinstanz den gegenteiligen Standpunkt eingenommen. Seine Gründe überzeugen nicht. Zunächst spricht der klare Wortlaut des Gesetzes dagegen. Der Satz 2 ist ein Zusatz des Reichstags, zu dessen Begründung es im Bericht heißt: „Durch diesen Zusatz, der einer Anregung des Reichswirtschaftsrates entspricht, soll verhindert werden, daß der Mieter die Aufrechnung, abweichend vom Mietvertrag, wegen Aufwendungen vornimmt, die er für nicht unbedingt notwendige Ausbesserungsarbeiten gemacht hat.“ Danach hatte der Reichstag nur den Fall im Auge, daß der Mietvertrag die Aufrechnung verbietet. Es sollte die neue Regel des Satzes 1 für einen besonderen Fall eingeschränkt werden, weshalb der Satz 2 mit „jedoch“ eingeleitet ist. Die Aufassung des LG. Weimar würde in sich schließen, daß im Satz 2 eine allgemeine Einschränkung der Aufrechnung des bürgerlichen Rechts zugunsten des Vermieters und zugunsten des Mieters ausgesprochen wäre. Das wäre sehr auffallend und würde nicht im Einklang mit den Tendenzen eines MietSchG. stehen. Demen wird die hier betretene Aufassung allein gerecht: Der Satz 1 schränkt die Vertragsrechte des Vermieters ein und davon macht der Satz 2 wieder eine Unterabnahme zugunsten des Vermieters für einen bestimmten Fall: daß der Vermieter (nur) die gesetzliche Mietsen erhält. Es besteht deshalb keinerlei Anlaß, das Gesetz

Die Steuerstelle machte die Erteilung der Bescheinigung aus § 24 GrErbStG. vor einer Steuervorauszahlung in Höhe von 3375 M abhängig. Demgegenüber sind die Verkäufer der Ansicht, daß wegen Nichtigkeit des Kaufvertrags v. 21. Aug. 1922 und der Auflassung v. 22. Aug. 1922 ihre Wiedereintragung als Eigentümer nur eine steuerfreie Grundbuchberichtigung darstelle. Ihr Einspruch ist jedoch als unbegründet zurückgewiesen. Auch die darauf eingeleitete Berufung hatte keinen Erfolg. Das FinGer. führt aus, die etwaige Nichtigkeit des notariellen Kaufvertrags v. 21. Aug. 1922 habe die Rechtsgültigkeit der Auflassung v. 22. Aug. 1922 als des abstrakten Erfüllungsgeschäfts nicht ausgeschlossen; diese vor dem 1. Jan. 1923 bindend erklärte Auflassung und die spätere Eintragung seien auch nach dem Ges. v. 10. Febr. 1923 nicht genehmigungspflichtig gewesen; insolgedessen seien die Käufer durch ihre Eintragung rechtlich Eigentümer des Grundstücks geworden, so daß es sich jetzt um einen steuerpflichtigen Rückwerb des Grundstücks durch die Verkäufer handle.

Der hiergegen eingelegte Rechtsbeschwerde war stattzugeben. Wie der erk. Sen. im Anschluß an RG. 108, 356¹⁾ schon mehrfach entschieden hat, waren nach § 15 Satz 2 d. Ges. v. 10. Febr. 1923 i. Verb. mit Art. I des preuß. Ges. v. 20. Juli 1925 (GS. 93) auch solche Auflassungen genehmigungsbedürftig, die beim Inkrafttreten des Ges. v. 10. Febr. 1923 noch nicht zur Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch geführt hatten, sofern nicht durch die Auflassung ein schon vor dem 1. Jan. 1923 rechtswirksam abgeschlossenes Verpflichtungsgeschäft erfüllt wurde. Daß im vorl. Falle die notarielle Urkunde nicht den wirklich vereinbarten Kaufpreis wiedergibt, scheint auch das FinGer. entsprechend der Behauptung der Beschw. Führer anzunehmen. Unter dieser Voraussetzung war aber vor dem 1. Jan. 1923 kein rechtswirksames Verpflichtungsgeschäft abgeschlossen; denn der beurkundete Kaufvertrag war alsdann als Scheinvertrag nichtig, und dem mündlich mit einem anderen Kaufpreis einflüch vereinbarten Vertrage fehlte die zur Gültigkeit nach § 313 BGB. vorgeschriebene Form. Insolgedessen hätte die der Eintragung v. 7. Febr. 1924 zugrunde liegende Auflassung v. 22. Aug. 1922 behördlich genehmigt werden müssen. Da eine solche Genehmigung unstreitig nicht herbeigeführt ist, war auch die Auflassung unwirksam, so daß mit der Eintragung v. 7. Febr. 1924 das Grundstückseigentum nicht von den Beschw. Führern auf die Käufer übergehen konnte. Hätten aber die Beschw. Führer ihr früheres Eigentum überhaupt nicht verloren, dann ist ihre in der notariellen Verhandlung v. 27. Juni 1926 bewilligte Wiedereintragung nichts anderes als eine steuerfreie Grundbuchberichtigung, mögen auch die beurkundeten Erklärungen den Erfordernissen einer Auflassung genügen. Ist hiernach tatsächlich am 21. Aug. 1922 ein unrichtiger Kaufpreis beurkundet worden, so mußte den Beschw. Führern nach § 24 die Bescheinigung erteilt werden, daß für ihre Wiedereintragung in das Grundbuch GrErbSt. nicht zu erheben sei.

Das VerUr. war hiernach wegen Rechtsirrtum aufzuheben. Bei freier Beurteilung ist die Sache spruchreif. Den Beschw. Führern ist aus § 24 bescheinigt, daß die Steuer für den Eigentumsübergang gestundet werde. Damit ist der vorl. Steuerstreit, in dem es sich nicht um eine endgültige, der Rechtskraft fähige Feststellung der streitigen Steuerpflicht, sondern nur um die Ausstellung einer nach § 24 für die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erforderlichen Bescheinigung handelt (vgl. RG. 20, 108), in der Hauptsache erledigt (vgl. RG. Entsch. v. 15. Jan. und 3. Juni 1926; Mrozek, Steuerk. zu § 24 Rechtspr. 10 u. 15).

anders zu lesen, als es sein klarer Wortlaut ergibt (ebenso Kieferbauer²⁾, Grundstücksmitte I, 89 unter 2; Stern, MietSchG. S. 135 unter 4).

LGPräs. Prof. Dr. Max Mittelstein, Hamburg.

Zu 1. Hinsichtlich der zivilrechtl. Grundlagen des Ur. stimmt der RG. mit der ständ. Rechtspr. des RG. überein, so daß ein Anlaß zu weiteren Bemerkungen nicht vorliegt. Danach war das Eigentum auf die Käufer nicht übergegangen, so daß nur eine steuerfreie Grundbuchberichtigung in Frage kam. Die von den Parteien erklärte Rückauflassung war gegenstandslos und konnte nicht zur Grundlag für die Erhebung der GrErbSt. dienen. Die Erklärung, daß die Verkäufer den Gegenwart nach stattgefundener Verrechnung gezahlt hätten, bedeutete offenbar nur, daß der empfangene Kaufpreis und die etwaigen Verwendungen des Käufers zurückerstattet seien, viellecht darüber hinaus noch eine Vergleichssumme bezahlt worden sei. — Der Kern der obigen Entsch. liegt darin, daß die Hauptsache für erledigt erachtet worden ist, nachdem eine Bescheinigung gem. § 24 GrErbStG., wenn auch mit unrichtigem Inhalt erteilt worden war. Bei richtiger Beurteilung hätte die Bescheinigung dahin lauten müssen, daß eine GrErbSt. nicht zur Erhebung gelange, während sie nur dahin erteilt worden war, daß die GrErbSt. gestundet sei. Aber auch diese Bescheinigung genügte dem praktischen Bedürfnis der Parteien, da sie die zivilrechtl. Durchführung des Geschäfts ermöglichte. Die Kostenentsch. entsprach der Sachlage.

RA. Dr. Ernst Hagelberg, Berlin.

1) JZ. 1925, 759.

Zwecks Entsch. über die Verpflichtung zur Tragung der Kosten des erledigten Rechtsmittelverfahrens war allerdings noch zu prüfen, welche Partei unterlegen sein würde, wenn der Streit aus § 24 sich nicht durch die Ausstellung der Stundungsbescheinigung erledigt hätte. Aus den dargelegten Rechtsgründen, die zur Aufhebung des Verllrt. geführt haben, hätte die Streitige Steuerpflicht verneint werden müssen, da in tatsächlicher Hinsicht schon die bisherigen Ermittlungen die Feststellung rechtfertigen, daß in dem notariellen Kaufvertrage nicht der wirklich vereinbarte Kaufpreis angegeben worden ist. (RfSt., II. Sen., Ur. v. 29. März 1927, II A 132/27.)

2. § 1 GrErbStG. Ist über ein unbebautes Grundstück ein Kaufvertrag geschlossen und gleichzeitig zwischen denselben Personen ein Vertrag über Herstellung eines Bauwerks für den Käufer, so spricht die Vereinbarung, daß das Grundstück sofort übergeben und baldmöglichst aufgegeben werden soll, mangels besonderer zu einer anderen Auffassung zwingender Umstände, gegen die Annahme, daß Gegenstand des Veräußerungsgeschäfts das Grundstück mit Bauwerk sein soll. †)

Die W. BauGmbH. in Liquid. verkaufte durch Vertrag v. 24. April 1924 an den Beschwerdeführer ein als unbebaut bezeichnetes Grundstück. Die Übergabe des Grundstücks sollte sofort stattfinden. Die Nutzungen, Lasten und Abgaben sollten v. 1. Mai 1924 auf den Käufer übergehen, und die Auflassung sollte vorgenommen werden, sobald die behördliche Genehmigung des Kaufvertrags erteilt sein würde. Im § 4 des Vertrags verpflichtete sich der Käufer, das Grundstück innerhalb eines Jahres zu bebauen. In der notar. Verhandlung v. 17. Mai 1924 wurde das Grundstück aufgegeben, und am 2. Juli 1924 wurde der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Diese Eintragung gab der Steuerstelle Anlaß, eine GrErbSt. festzusetzen. Die Steuer wurde, da der gemeine Wert des Grundstücks auf 19 000 G.M. angenommen wurde, nach dem auf 22 895,83 G.M. berechneten Kaufpreis bemessen. Diese Veranlagung wurde rechtskräftig.

Am 11. Nov. 1924 wurde festgestellt, daß das Grundstück mit einem fast fertiggestellten Willengebäude bebaut war. Weiter wurde aus den Baupolizeiakten festgestellt, daß am 26. Mai 1924 mit dem Bau begonnen und daß im Juli 1924 der Rohbau abgenommen worden war. Der Direktor D. von der W. BauAktG. erklärte, seine Gesellschaft habe dem Grundstückserwerber schon am 18. April 1924 ein Angebot über die Errichtung eines Neubaus gegen einen Gesamtpreis von 44 000 G.M. gemacht, das der Erwerber am 25. April 1924 angenommen habe. Die Steuerstelle folgerte aus den Umständen, daß Gegenstand des Kaufvertrags das Grundstück mit dem herzustellenden Gebäude gewesen sei, wobei sie annahm, daß die Verkäuferin und die Bauunternehmerin wirtschaftlich dieselben Personen seien. Demgemäß setzte sie die Steuer nach einem Preise von 21 980 + 44 000 M fest und forderte 3 666,65 RM. nach.

Der Herangezogene legte erfolglos Einspruch ein, und auch seine Berufung wurde als unbegründet zurückgewiesen.

Der Rechtsbeschwerde war stattzugeben. Wenn bei Gelegenheit eines Kaufabschlusses über ein Grundstück vereinbart wird, daß der Verkäufer auf dem Grundstück für den Käufer ein Gebäude herstellen soll, so hängt die Entsch. der Frage, ob die GrErbSt. nach dem Werte (oder Preise) des Grundstücks allein zu bemessen oder ob der Wert (oder Preis) des Gebäudes hinzuzurechnen ist, nach ständiger Rechtspr. des RfSt. davon ab, ob Gegenstand des Kaufvertrags nur das Grundstück oder das Grundstück mit dem herzustellenden Gebäude sein sollte, ob also ein einheitlicher Kaufvertrag über Grundstück mit Gebäude geschlossen ist (vgl. Metzke, Steuerkartei, GrErbStG. § 12 Abs. 1 Rechtspr. 10, ferner RfSt. 9, 61; 13, 293). Ob das eine oder das andere gewollt ist, muß nach den bürgerlich-rechtlichen Regeln über die Auslegung von Verträgen festgestellt werden. In dieser Hinsicht ist es aber wesentlich, ob die Beteiligten die bürgerlich-rechtlichen Wirkungen eines einheitlichen Kaufvertrags oder die eines Kaufvertrags über das Grundstück und die eines davon getrennten Werkvertrages (Werklieferungsvertrages) über das Gebäude gewollt haben. Die Folgen, die je nach der Wahl der Rechtsformen bürgerlich-rechtlich eintreten, können sehr verschieden sein, wenn auch der Werklieferungsvertrag durch § 651 BGB. dem Kaufvertrage stark angenähert ist.

Betrachtet man die beiden Verträge v. 24. u. 25. April 1924 rein äußerlich und dem Wortlaut nach, so handelt es sich um einen

selbständigen Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück und um einen selbständigen Werklieferungsvertrag über ein Landhaus. Die Vermutung spricht dafür, daß die Beteiligten das gewollt haben, was äußerlich als Vertragsinhalt hervortritt. Sollen die Verträge anders ausgelegt werden, so muß das mit einwandfreien Gründen belegt werden. Die Gründe des Finanzgerichts sind jedenfalls nicht zwingend. Denn ein Bauunternehmer, der Baustellen nur dann verkauft, wenn ihm der Käufer den Bauauftrag erteilt, braucht nicht von der Absicht auszugehen, einen Einheitsvertrag zu schließen. Es steht ihm vielmehr vollkommen frei, mit dem Käufer zwei gesonderte Verträge zu schließen, wenn beide die daraus entspringenden bürgerlich-rechtlichen Folgen auf sich nehmen wollen. Beide Verträge stehen dann nur insofern in Wechselwirkung, als der eine ohne den anderen nicht als abgeschlossen gelten sollen. Sind sie aber beide getrennt geschlossen, so gehen sie unabhängig voneinander neben sich her. Haben die Beteiligten getrennten Vertragsschluss nur gewählt, um Steuer zu sparen, so ist dagegen kein Bedenken zu erheben. Denn die Beteiligten brauchen nicht die Rechtsform zu wählen, die möglichst viel Steuern im Gefolge hat. Von der Wahl ungewöhnlicher Rechtsformen kann dann nicht die Rede sein. Das Wesentliche ist, was die Vertragsschließenden wirklich gewollt haben.

Auf der anderen Seite sprechen gewichtige Gründe dafür, daß die Beteiligten das, was die Urkunden äußerlich besagen, auch wirklich gewollt haben. In dem Vertrage vom 24. April ist das Grundstück ausdrücklich als unbebaut bezeichnet. Die wirtschaftlichen Wirkungen eines Vertrags über ein unbebautes Grundstück sollten alsbald eintreten. Die Übergabe und der Übergang der Gefahr sollten schon wenige Tage später stattfinden, die Auflassung sollte unmittelbar nach Erteilung der behördlichen Genehmigung erklärt werden. Tatsächlich ist das Grundstück schon nach etwa drei Wochen aufgegeben worden, und die Umschreibung des Eigentums schloß sich einige Wochen später an. Alles dies spricht durchaus dagegen, daß ein mit einem fertigen Landhaus bebautes Grundstück den Gegenstand der Vereinbarungen gebildet hat. Dazu kommt noch, daß die Verträge nicht zwischen denselben Personen geschlossen sind. Es bedarf hier keiner Prüfung, ob das, was der Vorderrichter über die wirtschaftliche Ähnlichkeit (Identität) der GmbH. und der AktG. ausführt, zutrifft. Der Umstand, daß es sich tatsächlich um zwei Rechtspersönlichkeiten handelt, die noch nicht einmal durchweg aus denselben Mitgliedern bestehen, kann immerhin für die Feststellung dessen, was mit den Verträgen bezweckt und gewollt war, mit verwertet werden.

Dadurch, daß das Finanzgericht die offensichtlich für die Auflassung des Beschwerdeführers sprechenden Umstände nicht berücksichtigt hat, vermutlich weil sie ihm nicht als erheblich erscheinen, ist es einem Rechtsirrtum verfallen. Deshalb mußte die angef. Entsch. aufgehoben werden.

Bei freier Beurteilung ergibt sich aus vorstehenden Ausführungen, daß der Veräußerungsvertrag nur ein unbebautes Grundstück zum Gegenstande hatte. Daraus folgt die Freistellung von der Nachsteuer.

(RfSt., II. Sen., Ur. v. 12. Okt. 1926, II A 468/26.)

3. § 11 Abs. 1 Ziff. 2, § 9 Ziff. 5 VermStG. v. 8. April 1922; § 145 und § 144 Abs. 3 RWbgD. Die Belastung durch Wohnungsrechte, die am Stichtag noch nicht ausübt werden, kann je nach der größeren oder geringeren Wahrscheinlichkeit der voraussichtlichen tatsächlichen Nichtausübung mit einem hinter dem Kapitalisierungswerte zurückbleibenden gemeinen Werte angesetzt werden.

Dem FinGer. ist darin beizustimmen, daß es den Abzug für die Wohnungsrechte an dem festgestellten Rohvermögen vorgenommen hat.

Das Heimatrecht beruht auf einem Übergabevertrag und besteht in dem lebenslänglichen Anspruch auf Gewährung unentgeltlicher Wohnung sowie von Krankenpflege und Kost auf die Dauer von 6 Wochen. Es handelt sich danach um eine Verpflichtung zur Gewährung wiederkehrender Nutzungen und Leistungen i. S. des § 9 Ziff. 5 VermStG. Derartige Verpflichtungen sind unter den hier anzunehmenden Voraussetzungen von § 11 Abs. 1 Ziff. 2 vom steuerbaren Rohvermögen abzuziehen. Es könnte allerdings die Frage aufgeworfen werden, ob die Last, da sie auf einem nach dem Ertrage zu bewertenden Grundstück ruht, nicht unmittelbar durch Abzug vom Rohertrag, und zwar hier, wo es sich um die Veranlagung zur Vermögensteuer 1924 handelt, gem. § 10 der DurchfBest. zu Art. II der II. SteuerNotW.D. als

Zu 2. In dem vorl. Ur., dem vollinhaltlich beigepliziert werden kann, hat der RfSt. erneut Anlaß genommen, darauf hinzuweisen, daß der Steuerpflichtige nicht die Rechtsform für seine Transaktionen zu wählen braucht, die möglichst viel Steuern im Gefolge hat. Diese scheinbare Selbstverständlichkeit ist zahlreichen Veranlagungsbehörden nicht genügend gegenwärtig. Die Grundätze der §§ 4, 5 W.D. und die wiederholten Hinweise der Rechtsprechung auf die Notwendigkeit wirtschaftlicher Betrachtungsweise bei Auslegung der Rechtsgeschäfte haben die Finanzbehörden vielfach zu übermäßiger Ausweitung der Tatbestände, insbes. bei den Verkehrssteuern, ver-

führt, und es ist erfreulich, daß die oberste Instanz sich hier nicht mitreißen läßt. Gerade bei den Verkehrssteuern besteht ein lebhaftes Bedürfnis nach klaren Tatbeständen, denn die Beteiligten müssen sich ausrechnen können, was ein beabsichtigtes Rechtsgeschäft kostet und ob es sich bei einer bestimmten Belastung noch wirtschaftlich vertreten läßt. Nach der die Rechtswirksamkeit von Vereinbarungen zwischen FinA. und Pflichtigen über die Höhe der Steuer verneinenden Rechtspr. des RfSt. (St. u. W. IV Nr. 608, V Nr. 2), ist dieses Bedürfnis doppelt stark. Rechtsunsicherheit wirkt hier unmittelbar verkehrslähmend. R.A. Prof. Dr. Rheinstrom, München.

ein die Ertragsfähigkeit mindernder Umstand unmittelbar bei der Einstufung in die Ertragsklassen hätte berücksichtigt werden müssen. Dies ist jedoch zu verneinen. Wie der erk. Sen. in der zur Veröffentlichung bestimmten Entsch. v. 3. Febr. 1926, VI A 969/25 ausgesprochen hat, kommen hierfür nur solche wiederkehrenden Leistungen in Betracht, die ohne zeitliche Begrenzung an dem Grundstück haften, auf jeden Erwerber übergehen und mit denen jeder, der das Grundstück bewirtschaftet, als einer dauernden Ausgabe rechnen muß. Da das hier in Rede stehende Heimatrecht auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt ist, so war der Abzug, wie geschehen, nicht unmittelbar vom Grundstückswerte, sondern vom dem festgestellten Rohvermögen vorzunehmen.

Dagegen fehlt es an jedem Anhalt dafür, wie das FinGer. zu dem zum Abzug zugelassenen Betrage von 500 RM gelangt ist. Es hat sich damit begnügt, den ihm vom FinV. ohne nähere Begründung angegebenen Betrag zu übernehmen. Es kann infolgedessen nicht geprüft werden, ob die Vorinstanz die für den Ansatz der Last in Frage kommenden Bestimmungen richtig angewendet hat. Die Borentscheidung war daher, ohne daß es einer ausdrücklichen Rüge dieses Mangels bedurfte, wegen der Möglichkeit irriger Rechtsanwendung von Amts wegen aufzuheben und die nicht spruchreife Sache an die Vorinstanz zurückzuverweisen. Diese wird bei der erneuten Beurteilung folgende Gesichtspunkte zu beachten haben.

Im vorl. Falle wird das Heimatrecht, wie sich aus der Vermögensteuererklärung des Beschw. Beführers ergibt, nur von einer, und zwar der ältesten Person, die sich am Vermögensteuerstichtag im 68. Lebensjahre befand, tatsächlich ausgeübt. Die übrigen vier Personen stehen noch in fremden Diensten und haben dort ihre Wohnung. Hinsichtlich der ihr Recht ausübenden Person unterliegt die Abzugsfähigkeit der Last keinem Zweifel. Der zum Abzug zuzulassende Kapitalwert der Last bestimmt sich gem. § 145 Abs. 2, 3 RAbgD. nach dem Lebensalter unter Zugrundelegung des noch festzustellenden Wertes der einjährigen Last. Was die übrigen vier Personen anbelangt, so fragt es sich, ob deren Rechte überhaupt schon als entstanden anzusehen sind. Das ist zu verneinen, wenn die Ansprüche vertragsgemäß von dem Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig gemacht sind und diese Bedingung noch nicht eingetreten ist. In diesem Falle darf die Last insoweit gem. § 149 RAbgD. überhaupt nicht berücksichtigt werden. Die Vorinstanz wird durch Einsichtnahme in den noch einzufordernden Altenteilsvertrag die erforderlichen Feststellungen zu treffen haben. Sind jedoch die Rechte bedingungslos eingeräumt worden, was auch dann anzunehmen ist, wenn der Einzug lediglich dem freien Willen überlassen ist, oder ist die Bestellung zwar unter einer aufschiebenden Bedingung erfolgt, diese aber am Vermögensteuerstichtage bereits eingetreten gewesen, so ist die Abzugsfähigkeit der Last auch bez. der übrigen vier Personen an sich gegeben. Es fragt sich aber, ob und gegebenenfalls in welcher Weise der Umstand, daß die Nutzungen noch nicht tatsächlich in Anspruch genommen werden, bei der Feststellung des abzugsfähigen Betrags zu berücksichtigen ist. Der § 145 RAbgD. bietet keine Handhabe zu einer solchen Berücksichtigung, da er keinen Unterschied macht, ob der Berechtigte das Recht ausübt oder nicht. Er ist jedoch für die Bewertung nicht ausschließlich maßgebend. Die Möglichkeit der Anpassung an die besonderen Verhältnisse des Einzelfalles bietet der § 144 Abs. 3 RAbgD., der nach RFS 10, 237 auch auf den § 145 anwendbar ist. Danach ist der gemeine Wert des Gesamtbetrags der Nutzungen oder Leistungen zugrunde zu legen, wenn er nachweislich höher oder niedriger ist als der schematische, für den Regelfall geltende Kapitalisierungswert. Die bloße Tatsache einer derzeitigen Nichtausübung vermag nun zwar bei Wohnungsrechten im allgemeinen eine abweichende Bewertung nicht zu rechtfertigen. Denn der belastete Eigentümer muß, nachdem das Recht einmal besteht, jederzeit mit seiner tatsächlichen Ausübung rechnen und kann infolgedessen an der nachhaltigen Nutzung der in Betracht kommenden Räumlichkeiten, sei es für seine eigenen Zwecke, sei es durch miethweise Überlassung an dritte Personen, in ähnlicher Weise gehindert sein, als wenn das Recht tatsächlich ausgeübt würde. Wegen jedoch bestimmte Umstände vor, aus denen mit Sicherheit zu schließen ist, daß die Inanspruchnahme für einen längeren Zeitraum nicht zu gewärtigen ist, und wird der Eigentümer dadurch in die Lage versetzt, trotz Bestehens des Rechtes über die Wohnung für eigene wirtschaftliche Zwecke zu verfügen, so kann die Ansetzung eines niedrigeren gemeinen Wertes sehr wohl in Frage kommen. Dieser wird gegebenenfalls sogar auf 0 M herabsinken können, wenn der Einzug überhaupt nicht zu erwarten ist, weil ihm z. B. aller Voraussicht nach unüberwindbare tatsächliche Hindernisse entgegenstehen. Wie der gemeine Wert der Gesamtlast im einzelnen Falle festzustellen ist, dafür lassen sich keine allgemeinen Regeln aufstellen (vgl. dazu auch Becker, Anm. 7 zu § 144 RAbgD.). Einen Anhalt kann der Betrag bieten, mit dem ein Käufer des Grundstücks die Last unter vernünftiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände in Rechnung stellen würde. Die Vorbehörde wird zu prüfen haben, ob die Anwendung dieser Grundätze auf den vorl. Fall geeignet ist, den Ansatz eines niedrigeren gemeinen Wertes der Last zu rechtfertigen. Umgekehrt werden auch die Tatsachen zu berücksichtigen sein, aus denen der Beschw. Beführer das

Vorliegen eines höheren gemeinen Wertes herleiten zu können glaubt. Da er sie bisher in einzelnen nicht angegeben hat, wird er zu veranlassen sein, dies nachzuholen.

(RFS., VI. Sen., Ur. v. 3. Febr. 1926, VI A 1303/25 S.)

*

4. Voraussetzungen der Anerkennung eines Wohnungsbauvereins in Form einer eingetragenen Genossenschaft m. b. H. als ausschließlich gemeinnützig i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 1 VermStG. v. 8. April 1922. f)

Die Annahme, daß es sich bei der eingetr. GmbH. um eine Vereinigung mit geschlossener Mitgliederzahl handelt, ist rechtsirrig. § 1 GenG. definiert die Genossenschaft als eine Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs bezweckt. Aus den Satzungen der Beschw. Föhrerin läßt sich auch nicht etwa entnehmen, daß — trotz äußerer Genossenschaftsform — es sich in der Tat um einen Verein mit geschlossener Mitgliederzahl handle. Insbes. können die geringen Voraussetzungen für die Aufnahmefähigkeit und die Bestimmungen über die Pflichten der Genossen nicht in diesem Sinne ausgelegt werden. Das FinGer. scheint hauptsächlich Anstoß genommen zu haben an der Vorschrift im § 4 der Satzungen, nach der über die Aufnahme der Vorstand und in zweiter Instanz der Aufsichtsrat endgültig entscheidet. Da davon auszugehen ist, daß Vorstand und Aufsichtsrat ihr Amt sachgemäß verwalten, kann angenommen werden, daß Bewerber, welche die bürgerlichen Ehrenrechte besitzen und nicht durch richterliche Anordnung in der Verfügung über ihr Vermögen beschränkt sind (§ 3 der Satzungen), nur in besonderen Ausnahmefällen mit ihrem Antrag auf Aufnahme als Genossen abgelehnt werden. Da weiter das Eintrittsgeld nur 2 M. beträgt und der Erwerb des Geschäftsanteils (300 M.) durch ratenweise Einzahlung von vierteljährlich 5 M. sehr erleichtert ist, steht der Beitritt so gut wie jedermann frei.

Bei freier Beurteilung ist die Sache nicht spruchreif. In der nichtveröffentlichten Entsch. IA 78/26 hat der erk. Senat ausgesprochen, daß für den Bereich des VermStG. v. 8. April 1922 die Rechtsform der Genossenschaft die Anerkennung der Gemeinnützigkeit nicht ausschließt. Die Entsch. bewegt sich in Gedankengängen, wie sie in Evers, Komm. z. RörStG., 2. Aufl. § 9 Anm. 36 entwickelt sind. Weiter ist auch die Gemeinnützigkeit des fakundmäßigen Zweckes der Beschw. Föhrerin anzuerkennen, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen. Es fragt sich jedoch, ob die Beschw. Föhrerin ihren satzungsmäßigen Aufgaben in der maßgebenden Zeit auch tatsächlich gebient hat. In diesem Zusammenhang ist in der Borents. darauf hingewiesen, daß die Beschw. Föhrerin seit 1913 sich mit einer Wohnungsbauvereins (Häuserbau oder dergleichen) nicht mehr befaßt hat; ferner hat es die Borents. als eine offene Frage angesehen, ob die Beschw. Föhrerin in der Tat ihre Wohnungen zu billigeren als den am Orte üblichen Preisen vermietet. Hinsichtlich des Mietzinses ist die Frage nicht so sehr darauf abzustellen, ob die Beschw. Föhrerin in der maßgebenden Zeit sich mit geringeren Mieten begnügt hat, als sie dem privaten Hausbesitzer durch die Wohnungszwangswirtschaft zugebilligt sind. Die Satzungen fordern lediglich billige Preise. Wenn die Genossenschaft die Mieten so bemessen hat, daß das für die Hausbauten verwendete Kapital nicht verzinst wird, sondern nur die Unkosten knapp gedeckt werden, so kann anerkannt werden, daß die Mieten billig sind. Was die Unterlassung von Hausbauten und

Zu 4. Das Urteil ist zwar zum VermStG. v. 1922 ergangen, hat aber auch für das insoweit unverändert gebliebene neue Vermögensteuerrecht Geltung.

Die Ausführungen des RFS. sind außerordentlich interessant wegen ihres verständnisvollen Eingehens auf die Zeitverhältnisse. Nach § 4 RAbgD. ist ja bei Auslegung der Steuergesetze auch „die Entwicklung der Verhältnisse“ zu berücksichtigen. So gelangt das Urteil zur Bejahung der Frage, ob die betreffende Genossenschaft ihren satzungsgemäßen Zweck (Beschaffung billiger Wohnungen für minderbemittelte Familien) erfüllt, indem es nicht darauf abstellt, ob die von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen billiger als die gleichen vom privaten Hausbesitzer vermieteten Wohnungen sind. Da die Wohnungszwangswirtschaft die Mieten aller ihr unterworfenen Wohnungen künstlich niedrig hält, also billig macht, kann von der Genossenschaft, die aus ihren Mieten ohne eine Verzinsung des investierten Kapitals lediglich knapp ihre Unkosten deckt, nicht noch ein weiteres Heruntergehen mit ihren Mietpreisen verlangt werden.

Auch der Umstand, daß die Genossenschaft seit 1913 nicht mehr gebaut hat, genügt dem RFS. noch nicht für die von der Vorinstanz getroffene Feststellung, daß die Genossenschaft in der maßgebenden Zeit ihren satzungsgemäßen Aufgaben gar nicht gebient habe. Krieg und Geldentwertung haben für das Bawesen so ungewöhnliche Hemmnisse gebracht, daß es schon besonderer Feststellungen bedarf, wenn das Unterlassen der Ausführung von Neubauten seit 1913 als Nichterfüllung der satzungsgemäßen Aufgabe angesehen werden soll. — Ich meine allerdings, daß man hier noch weitergehen

dergleichen anlangt, so kann die in der Vorentsch. getroffene Feststellung nicht genügen, daß seit 1913 von der Beschwoßführerin nicht mehr gebaut ist. Der Krieg und die Geldentwertung haben gerade für das Bauen so ungewöhnliche und so große Hemmungen im Gefolge gehabt, daß deren Überwindung nicht ohne weiteres erwartet werden darf. Wohl aber muß von der Gesellschaft — zumal sie noch Baugelände zur Verfügung hat — verlangt werden, daß sie gerade in den Nachkriegsjahren, wo die Wohnungsnot besonders groß geworden war, ernsthafte Versuche unternommen hat, ihre sachungsmäßigen Zwecke, für die sie jetzt die steuerliche Vergünstigung fordert, zu erfüllen. Zur Entschuldigend völliger Untätigkeit genügt nicht der Hinweis auf die allgemein schwierigen Verhältnisse. Denn von einem gemeinnützigen Unternehmen muß mehr gefordert werden als von privatwirtschaftlich orientierten, und in der Nachkriegszeit ist von zahlreichen gemeinnützigen Baugenossenschaften gezeigt, daß es möglich war, durch Mühigkeit alle Hemmungen zu überwinden und Gemeinnütziges zu leisten. Über das Verhalten der Beschwoßführerin in der Nachkriegszeit bis zum Vermögenssteuerliche Tage fehlt es in dieser Richtung an entsprechenden Feststellungen. Die Sache war daher zur weiteren Aufklärung und anderweitigen Entsch. an das FinGer. zurückzuverweisen.

(RZS., I. Sen., Ur. v. 9. Dez. 1926, I A 274/26.)

× 5. § 1 Nr. 3; § 1 Nr. 1 UmsStG. 1922. Die nach § 1 Nr. 3 UmsStG. steuerfreie Versteigerung von Grundstücken ist nach § 1 Nr. 1 UmsStG. steuerpflichtig, wenn sie im Rahmen der gewerblichen Tätigkeit des Grundstückseigentümers erfolgt. *)

Der Beschwoßführer hat als Konkursverwalter über die Kommanditgesellschaft K. das Geschäft des Gemeinshulners zunächst so weit in Betrieb gehalten, als es zur Verwertung der Masse erforderlich war. Er hat Aufträge ausgeführt, soweit dies ohne Einkauf von Rohmaterialien möglich war und die Einziehung von Außenständen betrieben. Diese Tätigkeit erstreckte sich über einen längeren Zeitraum, nach Angabe des Beschwoßführers über sechzehn Wochen. Am 29. April 1925 hat der Konkursverwalter die Versteigerung der Konkursmasse, bestehend aus Grundstücken, Maschinen, Handwerkszeug und Waren, vorgenommen. In diese Versteigerung waren nicht unbegriffen die Warenlager in F. und D. Bei der Versteigerung wurden für die als Ganzes ausgebenen Gegenstände 25 520 Reichsmark in bar erzielt. Außerdem übernahm der Erwerber von den auf den veräußerten Grundstücken lastenden Hypotheken eine Goldmarkhypothek zu 15 580 Reichsmark und eine Vorkriegshypothek im Nennbetrage von 40 000 M. Bestere Hypothek wurde vom FA. mit einem Aufwertungsbeitrage von 6000 Reichsmark (= 15% aus 40 000 M) angesetzt. Als Gesamtentgelt für die am 29. April 1925 veräußerten Gegenstände wurden alsdann vom FA. 25 520 + 15 580 + 6000 = 47 100 Reichsmark zur Umsatzsteuer herangezogen.

Mit Unrecht bestreitet der Beschwoßführer, daß die auf die Veräußerung der Konkursmasse gerichtete Tätigkeit des Konkursverwalters keine gewerbliche i. S. des § 1 Nr. 1 UmsStG. sei. Durch die planmäßige Tätigkeit des Konkursverwalters, zur Beendigung schwebender Geschäfte neue Geschäfte einzugehen und die gesamte Konkursmasse zu veräußern, wird die Absicht verwirklicht, Einnahmen zur Befriedigung der Gläubiger zu erzielen. Da diese Abwicklungstätigkeit wie jede Liquidierung eines Unternehmens naturgemäß längere Zeit erfordert, so ist die auf Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit des Konkursverwalters auch nachhaltig. Damit liegt aber eine selbständig ausgeübte gewerbliche Tätigkeit i. S. des UmsStG. vor (RZS. 12, 296).

müßte, als es der RZS. tut. Es scheint mir überhaupt eine verfehlte Idee zu sein, einer solchen Baugenossenschaft, wenn sie sich die Anerkennung ihrer gemeinnützigen Betätigung sichern will, zuzumuten, daß sie — im Rahmen der Möglichkeit — beständig weiterbaut. Es muß doch genügen, wenn sie überhaupt einmal derartige Wohnungen geschaffen hat und diese dann billig an die minderbemittelte Bevölkerung vermietet. Damit erfüllt sie m. E. ihren sachungsmäßigen Zweck vollkommen. Ob sie über den einmal erreichten Stand von eigenen Wohnhäusern hinaus noch weitere Häuser baut, das scheint mir eine Frage zu sein, die ihrer sonstigen Tätigkeit (Erhaltung und Vermietung der billigen Wohnungen an die minderbemittelte Bevölkerung) den Charakter der Gemeinnützigkeit auf keinen Fall zu nehmen geeignet ist.

RA. Dr. Fürnrohr, München.

Zu 5. Nicht zu beanstanden ist die Ansicht des RZS., daß § 1 Nr. 3 UmsStG. gegenüber § 1 Nr. 1 lex specialis ist, daß daher die Steuerpflicht nach Nr. 3 eine solche nach Nr. 1 ausschließt, wo aber Nr. 3 infolge Vorliegens einer der dort bezeichneten Ausnahmefälle nicht anwendbar ist, noch geprüft werden muß, ob nicht der allgemeine Tatbestand der Nr. 1 zutrifft. Die gegenseitige Ansicht würde zu einer Privilegierung der Versteigerung an sich führen; der Grundstückshändler, der mittels Versteigerung statt freihändig verkauft, würde in einer dem Sinne des Gesetzes widersprechenden Weise

Von der Veräußerung eines Geschäfts im ganzen kann keine Rede sein. Veräußert wurden nur Teile des Betriebsvermögens — wenn auch vielleicht die wichtigsten —, nicht aber der einen Organismus darstellende Gewerbebetrieb (vgl. auch RZS. 10, 348).

Unbefehlich ist auch der Einwand des Beschwoßführers, daß mindestens die Grundstücksverkäufe nach § 1 Nr. 3 UmsStG. steuerfrei seien. Wohl unterliegen diese Grundstücksverkäufe nicht der den Versteigerer treffenden Sondersteuer des § 1 Nr. 3 UmsStG., weil hier Grundstücksveräußerungen ausdrücklich ausgenommen sind. Hierdurch wird aber die Umsatzsteuerpflicht des Unternehmers nach § 1 Nr. 1 UmsStG. an sich nicht ausgeschlossen. Die Umsatzsteuerpflicht nach § 1 Nr. 1 UmsStG. ist aber hier — wie dargelegt — gegeben, da die Grundstücksverkäufe in einem nachhaltig auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten Liquidierungsverfahren vorgenommen worden sind. Die Umsatzsteuerpflicht des § 1 Nr. 1 UmsStG. entfällt, da jede Lieferung nur einmal zu versteuern ist, nur dann, wenn die Lieferung nach § 1 Nr. 3 a. a. O. steuerpflichtig ist. Dies trifft aber bei Grundstücksverkäufen nicht zu.

(RZS., V. Sen., Ur. v. 12. Febr. 1926, V A 323/25, RZS. 18, 211.)

II. Länder.

Preussisches Oberverwaltungsgericht.

Bericht von OVR. Geh. Reg. Rat von Kries u. RA. Dr. Görres, Berlin.

1. § 10 II 17 Allgem. LR. Wohnungsnot rechtfertigt keine baupolizeiliche Verfügungen.

Im Hause des Kl. ist der Schornstein eingestürzt. Der Einsturz demolierte das Haus. Durch Verfügung der Baupolizeibehörde ist dem Kl. die Instandsetzung des Hauses mit Rücksicht auf die bestehende Wohnungsnot aufgegeben. Der Bekl., der Oberpräsident der Provinz, hat diese Verfügung gebilligt.

Das OVR. hob die Verfügung auf, weil nach Maßgabe des § 10 II 17 Allgem. LR. die Aufgabe der Polizei lediglich in der Abwehr von Gefahren bestehe. Durch diese Zweckbestimmung sei die Polizeigewalt von der Wohlfahrtspflege abgegrenzt. Zu letzterer gehöre, wie das OVR. 77, 466 und 78, 409 bereits erkannt habe, die den Gemeindebehörden durch das WohnMangG. übertragene Wohnungsfürsorge. Eine polizeiliche Verfügung dürfe daher nicht auf den Gesichtspunkt gestützt werden, daß die Erhaltung von Wohnräumen bei der herrschenden Wohnungsnot durch das öffentliche Interesse geboten sei.

Würde unterstellt, daß der Einsturz absichtlich herbeigeführt worden wäre, so wäre die Polizei berechtigt gewesen, die Zerstörung des Hauses zu verhindern. Nach erfolgtem Abbruch hänge die Zulässigkeit eines polizeilichen Einschreitens von der Frage ab, ob der Zustand des Bauwerkes ein polizeiwidriges sei, ob die noch stehenden Bauteile eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen gebildet hätten oder ob das Bauwerk in seinem ruinenhaften Zustand eine grobe Verunstaltung bewirkt habe. Das sei aber nicht nachgewiesen.

(PrOVR., Ur. v. 19 Mai 1927, IV A 8/26.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Berghaus, Aurich (Ostf.).

2. Wertzuwachssteuer. Die Berliner Wertzuwachssteuerordnung v. 11. April 1924 erfaßt nicht die vor dem 11. April 1924 abgeschlossenen Veräußerungsgeschäfte.

Der entscheidende Rechtssternum liegt in der Annahme des BezAusSch., die WertzuwStD. der Stadt B. v. 11. April 1924 steuerlich begünstigt werden (vgl. Popis, Ann. EVII 1 zu § 1 UmsStG.).

Weniger erfreulich ist die auch hier wieder (wie schon RZS. 10, 348) vertretene Steuerpflicht von Konkursveräußerungen. Die frühere preuß. Rechtspredung hatte bei Liquidations- und Konkursausverkäufen eine Gewerblichkeit nicht angenommen (z. B. Preuß. OVR. in St. 8, 377; 14, 475). Der RZS. hält auch in solchen Fällen eine gewerbliche Tätigkeit noch für vorliegend (z. B. RZS. 10, 348; 12, 269) und macht erst vor der Veräußerung des Gewerbebetriebs im ganzen in der Regel halt. (RZS. 6, 53.) Soweit es sich um Veräußerung der zum Verkauf bestimmten Gegenstände, insbes. des Warenlagers handelt, kann dem RZS. noch gefolgt werden. Die Subsumierung auch noch der Veräußerung des Stammvermögens unter die gewerbliche Tätigkeit geht aber zu weit. Wenn die Veräußerung des Betriebes im ganzen außerhalb der gewerblichen Tätigkeit liegt, so ist es ein Formalismus, die Veräußerung der einzelnen Objekte in kurzer Zeitspanne innerhalb dieser Tätigkeit zu suchen. Zweck ist in beiden Fällen die Beendigung und Auflösung der bisherigen gewerblichen Tätigkeit.

Die herrschende Wirtschaftslage mit ihren zahlreichen und folgenschweren Zusammenbrüchen sollte Anlaß dazu geben, die bisherige Rechtspredung zu revidieren, denn es hat wirtschaftlich keinen Sinn, die ohnedies meist kläglichsten Konkursmassen noch mit steuerlichen Massesforderungen zu belasten.

RA. Prof. Dr. Rheinstraß, München.

fasse auch die Grundstücksveräußerungen, bei denen der obligatorische Veräußerungsvertrag zwar vor ihrem Inkrafttreten, die erforderliche Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch aber nach diesem Zeitpunkte liege.

Nach § 2 SteuerD. tritt die Steuerpflicht bei den zur Übertragung des Eigentums verpflichtenden Veräußerungsgeschäften mit dem Abschlusse des Geschäftes ein. Aus dieser Vorschrift i. Verb. m. der Bestimmung des § 21, „die SteuerD. tritt mit dem 11. April 1924 in Kraft“, folgt notwendig, daß alle vor dem 11. April 1924 abgeschlossenen Veräußerungsgeschäfte nicht unter die SteuerD. fallen. Diese Gesetzesbestimmung würde aber vereitelt, wenn man in jenen Fällen die Steuerpflicht aus der zeitlich in den Geltungsbereich der SteuerD. fallenden, d. h. nach dem 11. April 1924 erfolgten Übereignung herleiten wollte. Daß dies nicht der Wille des Ortsgesetzgebers gewesen ist, geht auch aus den Richtlinien zur Durchführung der WertzuwStD. hervor, wo es unter Nr. II zu § 2 SteuerD. ausdrücklich heißt:

„Da nach § 2 in den Fällen, in denen dem Übergange des Eigentums ein Veräußerungsgeschäft vorausgeht, die Steuerpflicht mit dem Abschlusse des Geschäftes eintritt, so fallen alle vor dem 11. April d. J. (dem Tage des Inkrafttretens der Ordnung) abgeschlossenen Geschäfte nicht unter die SteuerD., auch wenn die Umschreibung im Grundbuche später erfolgt.“

Zu Unrecht verweist der BezAusSch. zur Rechtfertigung seiner gegenteiligen Auffassung auf die Entsch. des RFG. v. 15. Juli 1924 (RFG. 14, 138). Die in diesem Erkenntnis für die Beurteilung der Steuerpflicht gem. § 5 Abs. 1 GrEwStG. aus dem Verhältnisse der Auffassung zu dem obligatorischen Veräußerungsgeschäfte gezogene rechtliche Folgerung kann auf die hier zur Entsch. stehende Frage, welcher Rechtsvorgang als steuerpflichtiger nach der vorliegenden ZuwStD. anzusehen ist, keine Anwendung finden. Das GrEwStG. und die bezeichnete SteuerD. gehen bei der steuerlichen Erfassung der Rechtsvorgänge von ganz verschiedenen Ausgangspunkten aus. Während ersteres ebenso wie das ZuwStG. von 1911 die Steuerpflicht

grundsätzlich an den Übergang des Eigentums an inländischen Grundstücken knüpft (§ 1) und nur ausnahmsweise auch das obligatorische Rechtsgeschäft für steuerpflichtig erklärt (§ 5), tritt die Steuerpflicht nach § 2 SteuerD. in erster Linie mit dem Abschlusse des zur Übertragung des Eigentums verpflichtenden Veräußerungsgeschäfts ein, und nur in den Fällen, in denen es eines Veräußerungsgeschäfts zum Übergange des Eigentums nicht bedarf, mit Vollendung des Rechtsvorganges, der die Rechtsänderung bewirkt.

(PrDVBG., VII. Sen., Entsch. v. 4. März 1927, VII D 160/26.)

*

3. Grunderwerbsteuer. Regelung des Rechtsmittelverfahrens hinsichtlich der Gemeindezuschläge zur Grunderwerbsteuer.

Unzutreffend ist die Auffassung des Beschwerdeführers, daß für das die kommunalen Zuschläge betr. Rechtsmittelverfahren die Vorschriften des PrKommAbgG. in Verbindung mit den Bestimmungen des PrLandBewG. anzuwenden seien. Nach § 38 Abs. 5 Fin-AnzGlG. i. d. Fass. der Bek. v. 27. April 1926 (RWB. I, 203) gelten für das Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der Landes- und Gemeindezuschläge zur Grunderwerbsteuer dieselben Vorschriften wie für die Reichsteuer, jedoch sind die Länder berechtigt, insoweit das Rechtsmittel auf einen lediglich für die Zuschläge geltenden Grund gestützt wird, das Rechtsmittelverfahren abweichend von den Vorschriften der RAbgD. zu regeln. Preußen hat von dieser Ermächtigung durch Art. I Nr. 2 W. v. 24. Nov. 1923 (GS. 535) Gebrauch gemacht, indem darin das Gef. v. 19. April 1922 (GS. 89) für anwendbar erklärt worden ist. Nach § 2 dieses Gef. finden, soweit ein Rechtsmittel auf einen lediglich für die Zuschläge geltenden Grund gestützt wird, auf das Verfahren die Vorschriften der RAbgD. mit der Maßgabe Anwendung, daß für die Berufung die Bezirksauschüsse, für die Rechtsbeschwerde das DVBG. zur Entsch. berufen sind.

(PrDVBG., VII. Sen., Entsch. v. 4. März 1927, VII D 300/26.)

Rechtsentscheide¹⁾ in Altenteils-, Miet- und Pachtchussachen.

Bearbeitet von Kammergerichtsrat Dr. Günther, Berlin.

(Fortsetzung von ZB. 1924, 877, 2100; 1925, 857, 1178, 2293; 1926, 1080; 1927, 612. Abgeschlossen am 3. August 1927.)

Vorbemerkung.

I. Zu den bisher verwendeten Abkürzungen tritt hinzu:

VDW. 7 = Vereinigung Deutscher Wohnungsämter. 7. Heft. Gut-Stümper-Zornmaier, Sammlung wichtiger Entscheidungen zum Wohnungs- und Mietwesen. 3. Folge.

II. Die in der Zusammenstellung bisher berücksichtigten Entscheidungen sind auch an folgenden Stellen abgedruckt (hier geordnet nach der laufenden Nummer der Zusammenstellung):

393. DLG. 46, 121.
 395. DLG. 46, 122.
 397. DLG. 46, 128.
 399. DLG. 46, 128.
 404. ZB. 1927, 592.
 405. ZB. 1927, 592.
 410. ZB. 1927, 592.
 415. ZB. 1927, 593.
 422. ZB. 1927, 593.
 426. ZB. 1927, 594.
 429. ZB. 1927, 596.
 469. ZB. 1927, 586; VDW. 7, 1525.
 470. VDW. 7, 1528.
 471. ZB. 1927, 1025; JurR. 1927, 380; VDW. 7, 1626; Hertel 4 A, 248.
 472. ZB. 1927, 604; JurR. 1927, 488; MietG. 1927, 18; VDW. 7, 1578.
 473. ZB. 1927, 604; VDW. 7, 1529; Hertel 4 C, 68.
 474. VDW. 7, 1597, 1661.
 476. ZB. 1927, 589.
 477. VDW. 7, 1556.
 478. VDW. 7, 1560.
 479. ZB. 1927, 587; VDW. 7, 1585.
 481. ZB. 1927, 590; VDW. 7, 1549.
 482. DLG. 46, 126; ZB. 1927, 591; JurR. 1927, 375; VDW. 7, 1488, 1561.
 483. ZB. 1927, 1319; JurR. 1927, 486; MietB. 1927, 10; DLG. 46, 114; VDW. 7, 1586; Hertel 4 A, 261.
 485. ZB. 1927, 590; VDW. 7, 1602.
 486. ZB. 1927, 590.
 487. VDW. 7, 1595.
 488. ZB. 1927, 590; VDW. 7, 1590.

489. VDW. 7, 1596.
 490. ZB. 1927, 590; VDW. 7, 1607.
 491. ZB. 1927, 590; VDW. 7, 1591.
 492. VDW. 7, 1372, 1584.
 493. ZB. 1927, 588; HeiRspr. 1927, 97; VDW. 7, 1567.
 494. VDW. 7, 1571.
 495. ZB. 1927, 598; JurR. 1927, 376; DVohnR. 1927, 74; MitteilBl. 1927, 69; VDW. 7, 1599; Hertel 4 A, 247.
 496. ZB. 1927, 1319; JurR. 1927, 711; GM. 1927, 544; GrundE. 1927, 368; MietG. 1927, 50; GW. 1927, 208; VDW. 7, 1592; Hertel 4 A, 256.
 497. MietG. 1927, 21; GM. 1927, 545; MitteilBl. 1927, 43; JurR. 1927, 926; VDW. 7, 1610; Hertel 4 A, 270.
 499. VDW. 7, 1597, 1661.
 501. ZB. 1927, 598.
 502. ZB. 1927, 590; VDW. 7, 1581, 1678.
 503. ZB. 1927, 591; JurR. 1927, 925; MietG. 1927, 20; GM. 1927, 544; DVohnR. 1927, 173; MietB. 1927, 6; VDW. 7, 1565; Hertel 4 A, 259.
 506. VDW. 7, 1207.
 507. VDW. 7, 1225.
 509. ZB. 1927, 856; HeiRspr. 1927, 98; VDW. 7, 1239.
 511. VDW. 7, 1243.
 512. ZB. 1927, 604; HeiRspr. 1927, 98; VDW. 7, 1244.
 513. VDW. 7, 1271.
 514. ZB. 1927, 592; VDW. 7, 1269.
 515. VDW. 7, 1270.
 516. VDW. 7, 1314.
 517. ZB. 1927, 593; JurR. 1927, 489; DVohnR. 1927, 535; DLG. 46, 109; VDW. 7, 1318; Hertel 4 A, 250.
 518. DVohnR. 1927, 75; MietG. 1927, 52; JurR. 1927, 1032; DLG. 46, 110; VDW. 7, 1323; Hertel 4 A, 258.
 519. ZB. 1927, 1163; JurR. 1927, 1031; HeiRspr. 1927, 145; MietG. 1927, 21; GM. 1927, 546; DVohnR. 1927, 174; MietB. 1927, 5; DLG. 46, 110; VDW. 7, 1315; Hertel 4 A, 268.
 521. GrundE. 1926, 1033; VDW. 7, 1332; 1334.
 523. ZB. 1927, 587.
 524. ZB. 1927, 597.
 526. PrBewBl. 48, 260; VDW. 7, 1345.
 527. VDW. 7, 1349.
 528. VDW. 7, 1350.
 530. ZB. 1927, 856; RWB. 1927, 46; VDW. 7, 1351.

¹⁾ Die Rechtsprechung der ordentlichen Gerichte siehe S. 1905.

533. *WDR.* 7, 1362.
 534. *WDR.* 7, 1380.
 535. *WDR.* 7, 1385, 1388.
 536. *ZB.* 1927, 598; *WDR.* 7, 1386.
 537. *WDR.* 7, 1369.
 538. *WDR.* 7, 1344.
 540. *ZB.* 1927, 594.
 541. *WDR.* 7, 1375.
 542. *ZB.* 1927, 604; *RWB.* 1927, 79; *MietG.* 1927, 18; *EA.* 1927, 547; *WDR.* 7, 1389.
 545. *HessSpr.* 1927, 99; *WDR.* 7, 1322.
 546. *WDR.* 7, 1372, 1584.
 547. *JurR.* 1927, 487, 924; *DZG.* 46, 127; *WDR.* 7, 1589; *Hertel* 4 C, 70.
 548. *WDR.* 1927, 128; *MietG.* 1927, 35; *GrundE.* 1927, 598; *Hertel* 4 C, 71. Vgl. dazu *Auerbach: MietG.* 1927, 43.
 550. *PrVermBl.* 48, 350; *WDR.* 7, 999.
 552. *WDR.* 7, 1004.
 553. *ZB.* 1927, 1426; *JurR.* 1927, 1034; *MietG.* 1927, 20; *RWB.* 1927, 35; *EA.* 1927, 545; *DWohnN.* 1927, 131; *MittelBl.* 1927, 69; *WDR.* 7, 1001; *Hertel* 4 A, 266.
 554. *ZB.* 1927, 595; *WDR.* 7, 1153.
 555. *ZB.* 1927, 595.
 556. *WDR.* 7, 1019, 1032, 1139.
 557. *ZB.* 1927, 696; *WDR.* 7, 1074, 1076.
 558. *ZB.* 1927, 595; *PrVermBl.* 48, 301; *WDR.* 7, 1084, 1085.
 559. *ZB.* 1927, 597; *WDR.* 7, 1078.
 560. *ZB.* 1927, 596; *WDR.* 7, 1057, 1066.
 561. *ZB.* 1927, 1652; *WDR.* 7, 1081.
 562. *ZB.* 1927, 595.
 565. *ZB.* 1927, 1163; *JurR.* 1927, 1124; *MietG.* 1927, 34; *MietB.* 1927, 7; *WDR.* 7, 1093; *Hertel* 4 A, 269.
 566. *WDR.* 7, 1119, 1122.
 567. *ZB.* 1927, 597; *WDR.* 7, 1128, 1130.
 568. *ZB.* 1927, 597; *WDR.* 7, 1123.
 570. *WDR.* 7, 1150.
 571. *ZB.* 1927, 597; *JurR.* 1927, 1201; *DWohnN.* 1927, 76; *MietG.* 1927, 20; *WDR.* 7, 1124; *Hertel* 4 A, 262.
 573. *WDR.* 7, 1133.
 574. *ZB.* 1927, 598; *PrVermBl.* 48, 274; *WDR.* 7, 1036, 1137.
 575. *WDR.* 7, 1019, 1032, 1139.
 576. *WDR.* 7, 1135, 1136.
 577. *MietG.* 1927, 18; *DWohnN.* 1927, 129; *JurR.* 1927, 1123; *DZG.* 46, 112; *WDR.* 7, 1041; *Hertel* 4 A, 251.
 578. *ZB.* 1927, 593; *JurR.* 1927, 1122; *MietG.* 1927, 20; *MietB.* 1927, 8; *DZG.* 46, 113; *WDR.* 7, 1042; *Hertel* 4 A, 255.
 579. *ZB.* 1927, 1164; *JurR.* 1927, 1202; *EA.* 1927, 546; *MietG.* 1927, 33; *DZG.* 46, 115; *WDR.* 7, 1138; *Hertel* 4 A, 272.
 586. *ZB.* 1927, 599; *DZG.* 46, 123; *WDR.* 7, 1355, 1551.
 587. *ZB.* 1927, 598; *JurR.* 1927, 709; *MietG.* 1927, 21; *DWohnN.* 1927, 173; *DZG.* 46, 125; *WDR.* 7, 1611; *Hertel* 4 A, 263.
 588. *WDR.* 7, 1402.
 589. *EA.* 1927, 544; *MietG.* 1927, 53; *JurR.* 1927, 1301; *DZG.* 46, 115; *WDR.* 7, 1387, 1392; *Hertel* 4 A, 277.
 591. *ZB.* 1927, 599; *DZG.* 46, 123; *WDR.* 7, 1355, 1551.
 592. *ZB.* 1927, 720; *JurR.* 1927, 708; *HessSpr.* 1927, 144; *MietG.* 1927, 20; *EA.* 1927, 545; *DWohnN.* 1927, 172; *MittelBl.* 1927, 45; *WDR.* 7, 1566; *Hertel* 4 A, 265.
 593. *ZB.* 1927, 1164; *JurR.* 1927, 710; *GrundE.* 1927, 408; *MietG.* 1927, 33; *ADMietZ.* 1927 Nr. 10; *DWohnN.* 1927, 218; *MittelBl.* 1927, 70; *DZG.* 46, 122; *WDR.* 7, 1552; *Hertel* 4 A, 274.
 595. *ZB.* 1927, 598.
 597. *ZB.* 1927, 599; *JurR.* 1927, 588; *RWB.* 1927, 78; *WDR.* 7, 1342; *Hertel* 4 A, 245.
 601. *WDR.* 7, 1394.
 602. *ZB.* 1927, 1168; *EA.* 1927, 547; *WDR.* 7, 1390; *Hertel* 4 C, 69.
 606. *JurR.* 1927, 587; *WDR.* 7, 997.
 608. *WDR.* 7, 1006.
 609. *WDR.* 7, 1037, 1126, 1129.
 610. *WDR.* 7, 1019, 1032, 1139.
 611. *ZB.* 1927, 599.
 612, 613. *PrVermBl.* 48, 260.
 619. *ZB.* 1927; 807; *PächtZ.* 1927, 34; *Verp.* 1927, 34; *StuSeB.* 1927, 145; *RWB.* 1927, 80; *ZMBl.* 1927, 147.
 626. *StuSeB.* 1927, 158.
 627. *ZB.* 1927, 1653.
 630. *ZB.* 1927, 1426; *RWB.* 1927, 79; *PächtZ.* 1927, 34; *Verp.* 1927, 35; *StuSeB.* 1927, 144.

I. Miteilsfachen.

631. § 7 preuß. Miteilsf. Bd.
 Im Verfahren, betr. die anderweitige Festsetzung von Geldbezügen

aus Miteilsf. Verträgen, nach der Preuß. WD. v. 3. Sept. 1923 ist die Berufung unzulässig.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 14/27 (*ZB.* 1927, 1653; *JurR.* 1927, 1203; *RWB.* 1927, 54).

II. Mietfachen.

A. Reichsrecht.

1. Reichsmietengesetz.

632. § 1, 11 *RMG.*

Bei nachträglicher Erhöhung des Gemeindezuschlags zur Grundvermögensteuer kann der Vermieter den erhöhten Zuschlag auch für die zurückliegende Zeit auf die Mieter umlegen.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 19/27 (*MietG.* 1927, 66; *WDR.* 1927, 188; *GrundE.* 1927, 562, 933, 965; *DWohnN.* 1927, 268; *WDR.* 7, 1629; *Hertel* 4 A, 310).

633. § 1 Abs. 2, § 12 *RMG.*; § 8 preuß. MietzinsBd.; § 10 *VerfMietzinsBek.* 1926.

1. Das *MG.* ist zur Entscheidung des Streites zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Anteils des Mieters an den Kosten der Sammelheizung zuständig.

2. Soweit Kosten der Sammelheizung, z. B. Nachheizung in Geschäftsräumen, nur bei einzelnen Rauminhabern entstehen, haben nur diese sie zu tragen.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 13/27 (*GrundE.* 1927, 529; *WDR.* 1927, 158; *EA.* 1927, 557; *MietG.* 1927, 50; *DWohnN.* 1927, 266; *JurR.* 1927, 1404; *WDR.* 7, 1526, 1669, 1700; *Hertel* 4 A, 296).

634. § 1 *RMG.*

Bereinstimmte Parteien als Grundlage der gesetzlichen Miete benutzt eine unrichtige Friedensmiete, so liegt darin nicht der erneute Übergang zur Vertragsmiete.

Ur. des 17. *ZS.* v. 17. Febr. 1927, 17 U 2910/26 (*MietG.* 1927, 82).

635. § 1 *RMG.*

Vgl. unten Nr. 687, 701.

636. § 2 *RMG.*

Die Gemeindebehörde ist nicht berechtigt, die Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete für eine von ihr in Anspruch genommene Wohnung zu beantragen.

RE. v. 7. Juli 1927, 17 Y 54/27.

637. § 2 *RMG.*; § 44 *MSchG.*

Ist der Antrag auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete endgültig abgewiesen worden, weil bereits eine endgültige Entscheidung über die Friedensmiete vorliegt, so wird dadurch die Wiederholung des Antrags nicht gehindert.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 47/27.

638. § 2 *RMG.*; § 10 *VerfM.*

Bei Festsetzung der Friedensmiete braucht das *MG.* Vergleichsräume, auch wenn sie von den Beteiligten bezeichnet sind, nur insoweit zu berücksichtigen, als es zur völligen Aufklärung des Sachverhalts ohne Überschreitung des Rechts zu freier Beweiswürdigung erforderlich ist. Vergleichsräume sind nicht deshalb unberücksichtigt zu lassen, weil ihre Friedensmiete streitig ist.

RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 41/27 (*MietG.* 1927, 94; *MietB.* 1927, 11; *EA.* 1927, 575).

639. § 2 *RMG.*

Die allgemeine Verwahrlosung des Grundstücks, in dem sich die Mieträume befinden, ist bei der Festsetzung der Friedensmiete zu berücksichtigen, soweit nicht der Mieter die Beseitigung der Verwahrlosung nach bürgerlichem Recht beanspruchen kann.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 49/27.

640. § 2 *RMG.*

1. Bei Entscheidung über einen Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete für Räume, an denen Veränderungen vorgenommen worden sind, hat das *MG.* zu entscheiden, wer und in welchem Umfang ein jeder von den Beteiligten zu den Kosten der Veränderungen beigetragen hat.

2. Haben Vermieter und Mieter zu den Kosten einer Verbesserung der Mieträume beigetragen, so ist der Unterschied zwischen der Friedensmiete für die Räume im bisherigen Zustande einerseits und im geänderten Zustande andererseits nach dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Beteiligten unmittelbar oder mittelbar zu dem Gesamtaufwand für die Veränderung beigetragen haben. Nur der auf den Vermieter entfallende Teil des Unterschieds ist bei der Prüfung der Frage, ob die Festsetzung der Friedensmiete zulässig ist, und hernach bei der Festsetzung selbst zu berücksichtigen. Sofern der Vermieter unmittelbar zu den Baukosten beigetragen hat und diese gegen die Friedenszeit erhöht sind, ist der maßgebliche Betrag gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 *RMG.* entsprechend zu erhöhen.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 15/27 (*MietG.* 1927, 50; *GrundE.* 1927, 492; *WDR.* 7, 1601; *Hertel* 4 A, 297; *ZB.* 1927, 1935).

641. § 2 RMG.

Der RE. v. 4. Okt. 1926, 17 Y 90/26 (oben Nr. 494), wonach die Einführung von Gebühren für die Straßenreinigung oder die Entwässerungsanlage nicht die Festsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 RMG. rechtfertigt, wird aufrechterhalten.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 22/27 (GrundE. 1927, 592; MietG. 1927, 65; MitteilBl. 1927, 65; DLG. 46, 127; BDB. 7, 1553, 1572; Hertel 4 A, 311).

642. § 2 RMG.

Vgl. unten Nr. 669, 700.

643. § 6 RMG.

Vgl. unten Nr. 659.

644. § 11 RMG.

Vgl. oben Nr. 632.

645. § 12 RMG.

Vgl. oben Nr. 633.

646. § 20 RMG.

Die vom Vermieter allgemein erteilte Erlaubnis zur Untervermietung kann eine übergreifende Leistung i. S. des § 20 RMG. sein, die durch den Eintritt der gesetzlichen Miete in Wegfall kommt.

Urt. des 17. ZS. v. 24. März 1927, 17 U 63/27 (MietG. 1927, 82; EA. 1927, 576).

2. Mieterschutzgesetz.

647. §§ 29, 37 MSchG.

Das MGL. kann die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung nur erlassen (§ 29 MSchG.), wenn der Sachvortrag des Mieters dessen Angabe rechtfertigt, daß in den Räumen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung geführt werden soll.

RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 38/27 (EA. 1927, 575; MietG. 1927, 95).

648. § 29 MSchG.

Die Erlaubnis des Vermieters, den Gebrauch des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, kann mit zeitlicher Beschränkung erseht werden. Die Entsch. des MGL. erübrigt sich nicht durch den Ablauf der Zeit, für die die Erzeigung beantragt oder erfolgt ist.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 24/27 (MietG. 1927, 66; EA. 1927, 575; MitteilBl. 1927, 67; DBohnA. 1927, 315; DLG. 46, 111; BDB. 7, 1320, 1397; Hertel 4 A, 315).

649. § 29 MSchG.

Die Erlaubnis des Vermieters zur Übertragung der Mietrechte auf einen Dritten kann nach § 29 MSchG. nicht erseht werden.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 29/27 (MietG. 1927, 67; DBohnA. 1927, 316; ZB. 1927, 1653; GrundE. 1927, 962; BDB. 7, 1321).

650. §§ 29, 37 MSchG.

Ist im Verfahren betreffs Erzeigung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung streitig, ob auf den Mietraum § 29 MSchG. Anwendung findet, so hat das MGL. bei seiner Entsch. vom Sachvortrage des Mieters auszugehen.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 53/27 (MietG. 1927, 95; ZB. 1927, 1957).

651. § 29 MSchG.

Daß der Untermieter die Hauptmahlzeiten regelmäßig nicht in den Räumen einnimmt, spricht gegen die Führung einer eigenen Wirtschaft oder Haushaltung, schließt sie aber nicht immer aus.

RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 38/27 (EA. 1927, 575; MietG. 1927, 95).

652. § 29 MSchG.

Eigene Wirtschaft oder Haushaltung i. S. des § 29 Abs. 2 MSchG. kann auch ein Untermieter führen, der dafür keine eigenen Angestellten hat oder sich der Unterstützung des Mieters bedient.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 36/27 (JurA. 1927, 1299; EA. 1927, 575; MietG. 1927, 95; ZB. 1927, 1938).

653. § 37 MSchG.

Vgl. oben Nr. 647, 650, unten Nr. 700, 701.

654. § 38 MSchG.

Das MGL. ist nicht ordnungsmäßig besetzt, wenn ein mitwirkender Beisitzer auf Grund einer Vorschlagsliste gewählt ist, die eine zur Vertretung des Hausbesitzer- oder Mietervereins nicht befugte Persönlichkeit eingereicht hat.

Die nach der Wahl erfolgte Genehmigung der Einreichung durch das vertretungsberechtigte Organ des Vereins heilt den Mangel nicht.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 32/27 (GrundE. 1927, 738; MietB. 1927, 9; MietG. 1927, 93; ZB. 1927, 1938).

655. § 38 MSchG.

Mitglieder von Magistraten im Gebiet der Städteordnung für die östlichen Provinzen Preußens v. 30. Mai 1853 können nicht Mitglieder eines MGL. sein.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 21/27 (GrundE. 1927, 671; MietG. 1927, 67; GemBerr. 1927, 11; BDB. 7, 1346).

656. § 38 MSchG.

Die Ablehnung von Magistratsräten als Vorsitzenden des MGL.

wegen Befangenheit ist in Sachen, in denen die Gemeinde Partei ist, insbes. in Wohnungsmangelsachen, nicht ohne weiteres, sondern nur beim Vorliegen besonderer Gründe gerechtfertigt. Die frühere Ansicht wird aufgegeben.

Bechl. des 17. ZS. v. 7. März 1927, 17 W 696/27 (MietG. 1927, 38; EA. 1927, 557; GVB. 1927, 198; GemVertr. 1927, 11; JurA. 1927, 1300; Hertel 4 C, 74).

657. § 40 MSchG.

§ 320 ZPO. gilt nicht für das Verfahren vor dem MGL. und der Beschwerdestelle.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 24/27 (MietG. 1927, 66; MitteilBl. 1927, 67; EA. 1927, 575; DBohnA. 1927, 315; DLG. 46, 111; BDB. 7, 1320, 1397; Hertel 4 A, 315; ZB. 1927, 1938).

658. § 40 Abs. 6 MSchG.; § 27 VerfMD.

Die Frist für den Antrag, durch Ergänzungsbeschluß Kosten zur Erstattung festzusetzen (RE. v. 4. Okt. 1926, 17 Y 86/26 — oben Nr. 536), ist nur gewahrt, wenn der Antrag innerhals der Frist bei der Stelle eingegangen ist, die über ihn zu entscheiden hat.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 50/27.

659. § 41 MSchG.; § 6 RMG.

Eine Entsch., die das MGL. als Stelle i. S. des § 6 RMG. getroffen hat, kann durch Rechtsbeschwerde nicht angefochten werden, und zwar auch nicht mit der Begründung, daß die Gemeindebehörde die Entsch. dem MGL. nicht habe übertragen dürfen, oder daß das MGL. seine Befugnisse überschritten habe.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 16/27 (MietG. 1927, 34; EA. 1927, 557; MietB. 1927, 11; JurA. 1927, 1405; BDB. 7, 1657; Hertel 4 A, 292).

660. § 41 MSchG.; § 2 preuß. SchiedsWD.

Hat das MGL. die Erteilung der in § 2 der WD. über ein Schiedsverfahren vor dem MGL. v. 28. März 1927 vorgesehenen Bescheinigung abgelehnt, so ist dagegen die Rechtsbeschwerde zulässig.

RE. v. 7. Juli 1927, 17 Y 55/27.

661. § 41 MSchG.

Gegen eine nach der rechtskräftigen Entsch. der Hauptsache ergangene Kostenentscheidung des MGL. ist, auch wenn sie unzulässig ist, kein Rechtsmittel zugelassen.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 26/27 (MietG. 1927, 53; ZB. 1927, 1495; MietB. 1927, 10; DLG. 46, 114; BDB. 7, 1368, 1393; Hertel 4 A, 307).

662. § 41 MSchG.; §§ 5, 7 VerfMD.

Personen, die, ohne Partei zu sein, vom MGL. nur zu hören sind (§ 5 Abs. 2 Satz 2 VerfMD.) oder zur Verhandlung zugelassen werden können (§ 7 Abs. 1 Satz 4), sind zur Einlegung der Rechtsbeschwerde in dem Verfahren nicht berechtigt.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 51/27.

663. § 42 MSchG.

Hat bei der Entsch. der Beschwerdestelle ein Mitglied mitgewirkt, das gleichzeitig Mitglied eines MGL. war, so begründet dieser Umstand die Wiederaufnahme des Verfahrens in entsprechender Anwendung des § 579 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 11/27 (ZB. 1927, 1387; MietG. 1927, 34; MitteilBl. 1927, 44; EA. 1927, 558; JurA. 1927, 1406; DLG. 46, 114; BDB. 7, 1373; Hertel 4 A, 288).

664. § 41 MSchG.

Vgl. oben Nr. 637.

665. § 49 MSchG.

Ein Vergleich mit dem Vermieter, in dem sich der Mieter zur Zahlung der Mietrückstände innerhalb bestimmter Zeit verpflichtet und dem Vermieter das Recht auf sofortige Räumung zueht, falls er die Rückstände und die in der Zwischenzeit laufenden Mietzinsen nicht pünktlich zahlt, verstößt nicht gegen § 49 MSchG.

Urt. des 17. ZS. v. 13. Juli 1925, 17 U 5396/25 (MietG. 1927, 96).

666. § 49 MSchG.

Da der Mieter sich nach dem MSchG. zur Räumung nur wegen der damals bereits vorhandenen Mietrückstände verpflichten konnte, diese Rückstände aber beglichen sind, ist die Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich nicht mehr zulässig.

Bechl. des 17. ZS. v. 21. Febr. 1927, 17 W 1345/27 (MietG. 1927, 96).

667. § 49 MSchG.

Vgl. unten Nr. 699.

668. § 49a MSchG.

Auf die Vermietung eines Raumes als Notausgang an ein Theater findet weder die Preis-VerD. noch § 49a MSchG. Anwendung.

Urt. des 17. ZS. v. 11. April 1927, 17 U 1803/27 (MietG. 1927, 96; EA. 1927, 576).

3. Mieterschutzverordnung.

669. § 7 MSchGD.; § 2 RMG.

Ändert das MGL. seine vor dem 1. Okt. 1923 ergangene Entsch. nach billigem Ermessen ab, weil sie unrichtig war, so hat es nicht zu bestimmen, von welchem Zeitpunkt ab die alte Entsch. durch die

neue ersetzt werden soll; vielmehr tritt die neue Entsch. ohne weiteres völlig an die Stelle der alten. Dies gilt auch, wenn durch die erste Entsch. die Friedensmiete festgesetzt worden war, die berichtigende Entsch. aber die Friedensmiete festsetzt.

RE. v. 7. Juli 1927, 17 Y 42/27.

4. Wohnungsmangelgesetz.

670. §§ 2, 6 WohnMangG.; §§ 2, 5, 6 preuß. LockerungsVD. Können nach einer auf Grund des § 6 WohnMangG. erlassenen örtlichen Anordnung zur Unterbringung wohnungsuchender Personen unbenutzte Wohnungen oder andere unbenutzte Räume, die zu Wohnzwecken geeignet sind, in Anspruch genommen werden, so besteht diese Befugnis auch bei solchen Räumen, die bis zum 1. Okt. 1918 nicht zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren. Die Inanspruchnahme ist jedoch, falls sie nicht vor dem 1. Dez. 1926 rechtskräftig ausgesprochen oder durchgeführt worden ist, nur zulässig, wenn die Räume an diesem Tage zu Wohnzwecken bestimmt waren oder gemäß dem Mietvertrage zu Wohnzwecken benutzt wurden.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 27/27 (GA. 1927, 559; MietG. 1927, 49; BDB. 7, 1016; Hertel 4 A, 308).

671. § 2 WohnMangG.

Vgl. unten Nr. 704, 712, 713.

672. § 4 WohnMangG.

Die Inanspruchnahme von Wohnungen als künftig freierwerbend ist nach § 4 WohnMangG. nicht zulässig. Der RE. v. 12. Okt. 1925, 17 Y 75/25 (oben Nr. 428), gilt auch für Fälle, in denen das Freiwerden der Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt feststeht.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 52/27.

673. § 4 WohnMangG.

Auf Grund des § 4 Abs. 1 WohnMangG. ist es nicht zulässig, eine Wohnung zu teilen und über die Teile Zwangsmietverträge mit verschiedenen Wohnungsuchenden festzusetzen.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 10/27 (ZB. 1927, 1387; GrundG. 1927, 436; GZ. 1927, 148; MietG. 1927, 33; GA. 1927, 558; BDB. 1927, 220; BDB. 7, 1014; Hertel 4 A, 287).

674. § 4 WohnMangG.

Ein unverhältnismäßiger Nachteil (§ 4 WohnMangG.) liegt nicht darin, daß der Verfügungsberechtigte durch den Zwangsmietvertrag verhindert wird, die Wohnräume entgegen der preuß. VD. v. 24. Mai 1925 (GS. 60) zu anderen als Wohnzwecken zu verwenden.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 8/27 (ZB. 1927, 1387; MietG. 1927, 34; GA. 1927, 558; RGS. 1927, 81; BDB. 7, 1067; Hertel 4 A, 284).

675. § 4 WohnMangG.

Die Inanspruchnahme einer Wohnung ist nicht deshalb aufzuheben, weil durch sie die Wohnung einem Untermieter als Hauptmieter zugewiesen wird.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 12/27 (ZB. 1927, 1426; GA. 1927, 558; MietG. 1927, 49; BDB. 1927, 268; Hertel 4 A 295).

676. § 4 WohnMangG.

Ohne Zustimmung des Verfügungsberechtigten und des Wohnungsuchenden darf das MGL. im Zwangsmietvertrag über die Höhe des Mietzinses, Vertragsdauer, Kündigungsfrist und Instandhaltungspflicht keine vom gesetzlichen Inhalt eines Mietvertrages abweichenden Bestimmungen treffen.

RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 43/27 (MietG. 1927, 81; GA. 1927, 576; ZB. 1927, 1939).

677. § 4 WohnMangG.

1. In dem Zwangsmietvertrage kann dem Mieter das Recht zur Mitbenutzung eines Abortes oder einer Wasserstelle im ortszüblichen Umfange auch dann eingeräumt werden, wenn Abort und Wasserstelle in der Inanspruchnahmeverfügung des Wl. nicht erwähnt sind.

2. Die Inanspruchnahme eines Abortes oder einer Wasserstelle zwecks Benutzung durch den Inhaber einer Wohnung ist jedenfalls nach endgültiger Festsetzung des Zwangsmietvertrages über diese Wohnung nicht mehr zulässig, ebensowenig die entsprechende Abänderung des Zwangsmietvertrages.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 5/27 (ZB. 1927, 1652; GA. 1927, 558; MietG. 1927, 48; Mittelbl. 1927, 68; BDB. 7, 1015, 1017, 1056, 1080, Hertel 4 A, 280).

678. § 6 WohnMangG.; § 1 BerlWohnNotf. v. 30. Dez. 1924.

Anordnungen auf Grund des § 6 WohnMangG. sind nicht deshalb unwirksam, weil in ihnen die Zustimmung des Reichsarbeitsministers nicht erwähnt ist.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 23/27 (GZ. 1927, 178; GA. 1927, 558; MietG. 1927, 48; BDB. 7, 1090; Hertel 4 A, 305).

679. § 6 WohnMangG.

Vgl. oben Nr. 670, unten Nr. 707.

680. § 8 WohnMangG.

Die Genehmigung der beteiligten Vermieter und des Wl. zum

Wohnungstausch kann auch nach Durchführung des Tausches ersetzt werden.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 17/27 (ZB. 1927, 1164; MietG. 1927, 6; GA. 1927, 559; BDB. 1927, 267; Heftspr. 1927, 145; Hertel 4 A 294).

681. § 8 WohnMangG.

Auf einen Tausch zwischen einer Wohnung und Geschäftsraum findet § 8 WohnMangG. keine Anwendung.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 34/27 (ZB. 1927, 1705; GrundG. 1927, 700; MietG. 1927, 67; BDB. 1927, 316).

682. § 8 WohnMangG.

Bei der Prüfung, ob die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausch zu ersehen ist (§ 8 WohnMangG.), hat das MGL. nach billigem Ermessen auch zu berücksichtigen, daß der Vermieter ohne den Wohnungstausch leichter seinen eigenen Raumbedarf befriedigen könnte.

RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 40/27 (GA. 1927, 566; MietG. 1927, 81; ZB. 1927, 1940).

683. § 16 WohnMangG.

Verfagt das Wl. die nach der örtlichen Anordnung erforderliche Genehmigung eines Mietvertrages, den ein Wohnungsuchender auf Grund eines Mietberechtigungsscheins geschlossen hat, so steht dagegen dem Wohnungsuchenden die Beschwerde nach § 16 WohnMangG. nicht zu.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 31/27 (GA. 1927, 566; MietG. 1927, 80; BDB. 1927, 317; ZB. 1927, 1940).

5. Anordnung für das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle.

684. §§ 5, 7 VerfM.D.

Vgl. oben Nr. 662.

685. § 10 VerfM.D.

Vgl. oben Nr. 638.

686. § 27 VerfM.D.

Vgl. oben Nr. 658.

B. Preussisches Recht.

1. AusfVD. zum Reichsmietengesetz vom 4. August 1923.

687. III. RMGAusfVD.; § 1 RMG.

Galt z. B. des Inkrafttretens der preuß. AusfVD. zum RMG. v. 4. Aug. 1923, A III (GS. 382) für ein Mietverhältnis in reinen Geschäftshäusern gesetzliche Miets, so trat an ihre Stelle wieder die ursprünglich vereinbart gewesene Vertragsmiets. Durch die Aufhebung der genannten Bestimmung mit der VD. v. 7. Nov. 1923 ist die gesetzliche Miets nicht wieder in Wirksamkeit getreten. Eine ursprünglich vereinbart gewesene und wieder in Kraft getretene Papiermarkmiets ist in der Weise aufzuwerten, daß der heute angemessene Mietzins als Ausgangspunkt zu nehmen ist.

Urt. des 17. BS. v. 17. Febr. 1927, 17 U 2910/26 (MietG. 1927, 82).

2. VD. über die Mietzinnsbildung in Preußen v. 17. April 1924.

688. § 2 MietzinsVD.

1. § 2 Abs. 2 MietzinsVD. wird durch die preuß. Verordnungen über die Regelung der gesetzlichen Miets nicht berührt.

2. Der RE. v. 24. Jan. 1927, 17 Y 3/27 (oben Nr. 593): „Hatte der Mieter am 1. Juli 1914 ihm nach dem BGB. nicht obliegende mieterrechtliche Nebenleistungen und Verpflichtungen übernommen, die auf die Vereinbarung der Höhe des Mietzinses offenbar von Einfluß waren, so ist der damalige Wert dieser Leistungen und Verpflichtungen dem damals vereinbarten Mietzins hinzuzurechnen und der Gesamtbetrag als Friedensmiete festzustellen“, wird aufrechterhalten. Eine solche Verpflichtung kann auch die Übernahme der Instandsetzungsarbeiten durch den Mieter sein. Der Fortfall einer dem Mieter nach dem BGB. nicht obliegenden Leistung nach dem 1. Juli 1914 ist unerheblich.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 22/27 (GrundG. 1927, 592; MietG. 1927, 65; Mittelbl. 1927, 65; BDB. 7, 1553, 1572; Hertel 4 A, 311; ZB. 1927, 1941).

689. § 5 MietzinsVD.

Vgl. unten Nr. 700.

690. § 8 MietzinsVD.

Vgl. oben Nr. 633.

691. § 9 MietzinsVD.

1. Bei Streit zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Anteils des Mieters an den Kosten des Fahrstuhlbetriebs hat das MGL. zu entscheiden, wie die Berechnung nach § 9 MietzinsVD. zu erfolgen hat, insbes. ob der Mieter an den Fahrstuhl angeschlossen ist, welche anderen Rauminhaber als angeschlossen zu berücksichtigen und welche Friedensmieten der Verteilung zugrunde zu legen sind.

2. Auch Mieter, die zur Benutzung des Fahrstuhls einen Teil der Treppen hinauf- oder hinuntergehen müssen, sind an den Fahrstuhl angeschlossen.

3. Sondervereinbarungen einzelner Mieter mit dem Vermieter über ihre Beteiligung an den Kosten des Fahrstuhls bleiben bei der Entsch. des M. G. aus § 9 MietzinsB. — unbeschadet der Bestimmung in § 9 Abs. 5 — außer Betracht.

RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 39/27 (G. B. 1927, 277; MietG. 1927, 94; Z. B. 1927, 1941).

692. § 15 MietzinsB.

1. Beheizte Fläche i. S. des § 15 MietzinsB. ist die Bodenfläche der beheizten Räume.

2. Bei Umlegung der Kosten der Sammelheizung sind zur Ermittlung des Verteilungsmaßstabes alle durch die Anlage versorgten Räume zu berücksichtigen.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 44/27.

3. B. über ein Schiedsverfahren vor dem Mieteinigungsamt vom 28. März 1927.

693. § 2 SchiedsB.

Vgl. oben Nr. 660.

4. Beamtenunterbringungsanordnung vom 29. Mai 1925.

694. § 10 BeamtenunterB. v. 29. Mai 1925; § 3 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924; § 5 BerlWohnNotR. 1927.

Nach § 10 BeamtenunterB. v. 29. Mai 1925 wird die Inanspruchnahme von Wohnraum nach Maßgabe dieser B. nicht dadurch ausgeschlossen, daß das Wohnungsamt die Räume nicht innerhalb der durch örtliche Bekanntmachung bestimmten Frist in Anspruch genommen hat.

RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 48/27.

5. B. zur Lockerung der Zwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926.

695. § 1 LockerungsB.

Wohnungen, auf die nach der LockerungsB. v. 11. Nov. 1926 die Vorschriften des WohnMangG. keine Anwendung finden, sind bei der Prüfung, ob eine Doppelwohnung vorliegt, zu berücksichtigen.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 7/27 (G. B. 1927, 559; MietG. 1927, 49; DWohnA. 1927, 220; Z. B. 7, 992, 1021; Hertel 4 A, 283).

696. § 2 LockerungsB.

§ 2 LockerungsB. v. 11. Nov. 1926 ist gültig.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 35/27 (G. B. 1927, 565; MietG. 1927, 64).

697. § 2 LockerungsB.

Vgl. oben Nr. 670, unten Nr. 713.

698. §§ 3, 5 LockerungsB.

Die Inanspruchnahme von Geschäftsraum kann, sofern sie nicht bis zum 1. Dez. 1926 rechtskräftig ausgesprochen oder durchgeführt war, auch demjenigen gegenüber nicht mehr erfolgen, der den Raum unbefugt innehat (§ 5 Abs. 1 LockerungsB.).

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 35/27 (G. B. 1927, 565; MietG. 1927, 64).

699. § 3 Abs. 2 LockerungsB.; § 49 M. S. G.

1. Wegen des wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen sind Geschäftsräume vermietet, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen mit Rücksicht auf seinen in den Geschäftsräumen zu führenden Geschäftsbetrieb gerade diesen Wohnraum und zugleich gerade diesen Geschäftsraum gemietet hat. Der wirtschaftliche Zusammenhang, um dessen willen der Mieter sich zur Anmietung beider Raumarten entschließt, muß dem anderen Vertragsenteil erkennbar gewesen sein.

2. Sind Geschäftsräume wegen des wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen gemietet, so verliert der Mieter den Mieterschutz nicht dadurch, daß er auf Verlangen des Vermieters mit diesem gesonderte Verträge über die Wohnräume und die Geschäftsräume abschließt, um den Vermieter hinsichtlich des Mieterschutzes günstiger zu stellen. Darin liegt vielmehr ein nach § 49 M. S. G. unwirksamer Verzicht auf die dem Mieter nach diesem Gesetz zustehenden Rechte. Ur. des 17. Z. S. v. 4. April 1927, 17 U 1866/27 (MietG. 1927, 68; RW. 1927, 76; G. B. 1927, 566; Z. B. 1927, 203).

700. § 4 LockerungsB.; § 5 MietzinsB.; § 2 RM. G.; § 37 M. S. G.

An der Verpflichtung des M. G. und der Beschwerdestelle zur Entsch. über die Höhe der Friedensmiete ist durch die LockerungsB. v. 11. Nov. 1926 nichts geändert worden.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 9/27 (Z. B. 1927, 1164; MietG. 1927, 32; G. B. 1927, 137; GrundG. 1927, 501; MietB. 1927, 3; G. B. 1927, 557; DWohnA. 1927, 219; Jur. 1927, 1408; D. Q. 46, 124; Z. B. 7, 1582; Hertel 4 A, 285).

701. § 4 LockerungsB.; § 1 RM. G.; § 37 M. S. G.

An der Verpflichtung des M. G. und der Beschwerdestelle zur Entsch. über die Höhe der gesetzlichen Miete (§ 1 Abs. 2 RM. G.) ist durch die LockerungsB. v. 11. Nov. 1926 nichts geändert worden.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 13/27 (GrundG. 1927, 529; Z. B. 1927, 158; G. B. 1927, 557; MietG. 1927, 50; DWohnA. 1927,

266; Jur. 1927, 1404; Z. B. 7, 1526, 1669, 1700; Hertel 4 A, 290).

702. § 5 LockerungsB.

Vgl. oben Nr. 698.

703. § 6 LockerungsB.

Räume, die regelmäßig zum vorübergehenden Aufenthalt abgegeben werden, sind nicht Wohnräume (§ 6 LockerungsB. v. 11. Nov. 1926).

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 35/27 (G. B. 1927, 565; MietG. 1927, 64).

704. § 6 LockerungsB.; § 2 WohnMangG.

Räume, die am 1. Dez. 1926 nicht zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, sind Geschäftsräume i. S. der LockerungsB. vom 11. Nov. 1926 auch dann, wenn ihre Verwendung zu anderen als Wohnzwecken entgegen § 2 Abs. 2 WohnMangG. erfolgt ist.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 35/27 (G. B. 1927, 565; MietG. 1927, 64).

705. § 6 LockerungsB.

Vgl. unten Nr. 713.

6. Berliner Mietzinsbekanntmachung v. 26. März/26. Nov. 1926.

706. § 10 BerlMietzinsbek.

Vgl. oben Nr. 633.

7. Berliner Wohnungsnotrecht vom 30. Dezember 1924.

707. §§ 1, 16 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924; § 6 WohnMangG.

Das BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924, insbes. § 16, ist ungültig, weil es die Zustimmung des Reichsarbeitsministers zu seinem Erlasse nicht erwähnt.

Ur. des 3. St. S. v. 4. Nov. 1926, 3 S 284/26 (MietG. 1927, 37).

708. § 1 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924.

Vgl. oben Nr. 678.

709. § 2 Ziff. 3 b BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924.

Eine untervermietete Wohnung gilt nicht als unbenutzt i. S. des § 2 Ziff. 3 b BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924, solange der Hauptmieter eine bisher zu seiner Hausgemeinschaft gehörige Person in der Wohnung beläßt.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 33/27 (G. B. 1927, 566; MietG. 1927, 80; Z. B. 1927, 1943).

710. § 3 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924.

Die in § 3 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924 vorgesehene Frist von zwei Wochen wird auch dadurch in Lauf gesetzt, daß der Hausbesitzer vor dem Auszuge des Rauminhabers anzeigt, daß ein Raum zu einem bestimmten künftigen Termin von dem bisherigen Inhaber verlassen werden wird. Die Frist läuft aber keinesfalls früher als zwei Wochen seit dem Freiwerden des Raumes ab.

RE. v. 21. April 1927, 17 Y 37/27 (MietG. 1927, 64).

711. § 3 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924.

Vgl. oben Nr. 694.

712. § 5 Ziff. 1 a BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924; § 2 WohnMangG.

Räume, die bis zum 1. Okt. 1918 zu Wohnzwecken benutzt waren, können, auch wenn sie ihrer Bauart nach keine Wohnräume sind, nach ihrem Freiwerden als Wohnräume, insbes. also auch nach § 5 Ziff. 1 a BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924, in Anspruch genommen werden.

RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 6/27 (MietG. 1927, 33; Z. B. 1927, 1387; DWohnA. 1927, 174; Jur. 1927, 1033; Z. B. 7, 994; Hertel 4 A, 282).

713. § 5 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924; § 1 BerlWohnNotR. 1927; § 2 WohnMangG.; §§ 2, 6 preuß. LockerungsB. v. 11. Nov. 1926.

Räume, die bis zum 1. Okt. 1918 nicht zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, können nach den Berliner Wohnungsnotrechten v. 30. Dez. 1924 und v. 21. Mai 1927 auch dann nicht mehr in Anspruch genommen werden, wenn sie auf Grund einer früheren Inanspruchnahme von anderen Räumen abgetrennt und seitdem zu Wohnzwecken benutzt worden sind.

RE. v. 7. Juli 1927, 17 Y 56/27.

714. § 16 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924.

Vgl. oben Nr. 707.

8. Berliner Wohnungsnotrecht vom 21. Mai 1927.

715. § 1 BerlWohnNotR. 1927.

Vgl. oben Nr. 713.

716. § 5 BerlWohnNotR. 1927.

Vgl. oben Nr. 694.

III. Pachtverhältnisse.

A. Reichsrecht.

Reichspachtverordnungsordnung vom 23. Juli 1925.

717. § 7 RP. S. G.

Vgl. unten Nr. 719.

B. Preussisches Recht.**Pachtchutzordnung vom 30. September 1925.**

718. §§ 31, 36 PSchD.

Die Rechtsbeschwerdeschrift in Pachtchutzsachen gehört zu den anderen Urkunden i. S. der Vorschrift D Nr. VIII der Kabinettsorder v. 31. Dez. 1925 (W. 1826, 5). Ein einzelnes Mitglied der Regierung ist ohne besondere Vollmacht zur Einlegung der Rechtsbeschwerde nicht befugt.

RE. v. 27. April 1927, 17 Y 30/27 (JWBl. 1927, 187; Berp. 1927, 82; JW. 1927, 1944).

Dem Reichstage und dem Landtage vorliegende Gesetzesentwürfe.

Berichtet von Präsident Dr. v. Dönhause, Berlin.

1. Die Reichsregierung hat dem Reichstag einen Gesetzentwurf zur Änderung des Mieterschutzgesetzes vorgelegt, dessen Beratung der Reichstag auf den Herbst vertagt hat, nachdem die Verlängerung des bestehenden Gesetzes, das am 30. Juni d. J. abgelaufen wäre, bis zum Jahreschluß beschlossen worden war (vgl. jetzt Gef. zur Verlängerung des MSchG. und des RMW. v. 30. Juni 1927, RWBl. I, 131). Der Entw. geht davon aus, daß für die Frage des Kündigungsschutzes an den Grundlagen der derzeitigen reichsgesetzlichen Regelung zunächst noch festzuhalten und die Entsch., ob und in welchem Umfang einzelne Arten von Mieträumen aus der gebundenen Wirtschaft herausgenommen werden können, wie bisher den Ländern zu überlassen sei. Immerhin erschien es angängig, den schon seit längerer Zeit geäußerten, als begründet anzuerkennenden Wünschen auf Vereinfachung des bestehenden Mietaufhebungsverfahrens in tunlichst weitem Umfang Rechnung zu tragen. Es ist namentlich darüber geklagt worden, daß nach dem MSchG. ein Mietverhältnis in aller Regel nur durch Erhebung einer Klage zur Auflösung gebracht werden kann, und daß selbst in Fällen, in denen der Mieter dem Räumungsverlangen des Vermieters weder widersprechen kann noch will und nur eine Frist zwecks Auffindung eines anderen Unterkommens zu erlangen wünscht, eine privatrechtliche Willenserklärung des Vermieters, wie sie die im BGB. vorgesehene Kündigung darstellt, für die Beendigung des Mietvertrags grundsätzlich nicht ausreicht. Gerade in Fällen solcher Art wird das Erfordernis der Klagerhebung und die damit für die Parteien verbundene Notwendigkeit des Erscheinens und Verhandels vor Gericht sowie die gegebenenfalls nicht unbeträchtliche Kostenlast von den Beteiligten hart empfunden. Der Entwurf will diese Schwierigkeiten dadurch beseitigen, daß er bei Räumen, die noch dem MSchG. unterliegen, es dem Vermieter ermöglicht, das Mietverhältnis ohne Rechtsstreit durch eine einfache Erklärung gegenüber dem Mieter zu beenden; damit wird nunmehr auch für diese Räume das Kündigungsrecht des Vermieters grundsätzlich wiederhergestellt. Allerdings konnte eine solche Kündigung nur für Fälle zugelassen werden, in denen dem Vermieter für sein Räumungsverlangen ein wichtiger Grund zur Seite steht (vgl. §§ 2 bis 4 des Gef. v. 29. Juni 1926, RWBl. I, 317); eine richterliche Nachprüfung des Vorhandenseins dieser Gründe ist nach dem Entw. nicht in jedem Falle, sondern nur dann erforderlich, wenn der Mieter binnen kurzer Frist der Kündigung ausdrücklich widersprochen hat. Für die Kündigung wird die Beobachtung einer bestimmten Form sowie gerichtliche Zustellung vorgeschrieben. Erhebt der Mieter Widerspruch, so bleibt es dem Vermieter überlassen, die Berechtigung seiner Kündigung in einem Mietaufhebungsverfahren darzutun. Wird Widerspruch nicht erhoben, so kann angenommen werden, daß der Mieter sich bei der Kündigung beruhigen will; für diesen Fall erscheint es unbedenklich, dem Vermieter alsbald einen vollstreckbaren Titel auf Herausgabe des Mietraumes zu gewähren.

Der Reichsrat hat diesen auf das Kündigungsrecht des Vermieters bez. Vorschriften seine Zustimmung verweigert, weil für eine Lockerung des Mieterschutzes in der in Frage stehenden Art der Zeitpunkt noch nicht gekommen sei. Die Reichsregierung hält jedoch die von ihr vorgeschlagene Lockerung des Mieterschutzes für angängig und hat deshalb den Entw. in dieser Fassung nebst den abweichenden Beschlüssen des Reichsrats dem Reichstag vorgelegt.

Von den übrigen Bestimmungen des Entwurfs, gegen die der Reichsrat Bedenken nicht erhoben hat, sei hier nur auf die Beschränkung des fristlosen Kündigungsrechts des Vermieters hingewiesen. Der Entw. geht hierbei davon aus, daß in den in größeren Städten vielfach gebräuchlichen Formularverträgen häufig eine über die §§ 553, 554 BGB. hinausgehende Befugnis des Vermieters zur fristlosen Kündigung noch für weitere Fälle vorgesehen ist; so ist bei den meisten dieser Verträge der Vermieter berechtigt, bereits

719. § 58 Abs. 4 PSchD.; § 7 RPSchD.

Auf einen in der Zeit vom 1. März 1924 bis 30. Sept. 1925 abgeschlossenen Vertrag, der einen i. J. 1917 für die Zeit bis 1932 abgeschlossenen Pachtvertrag dahin abändert, daß für die ganze noch laufende Pachtzeit bis 1932 der Pachtzins in Goldmark festgesetzt wird, und der außerdem erhebliche Änderungen, insbes. die Rückgabe eines Teiles der Pachtfläche und der Gebäude, enthält, findet die PSchD. Anwendung.

RE. v. 21. März 1927, 17 Y 20/27 (JWBl. 1927, 148; RWBl. 1927, 82; Berp. 1927, 60; PachtJ. 1927, 130; EinGew. 1927, 236; JW. 1927, 1943).

bei einmaligem Zinsrückstande, selbst wenn es sich nur um einen verhältnismäßig geringfügigen Teilbetrag handelt, die sofortige Räumung zu verlangen. Dies bedeutet für Mieter, die auf Grund einer landesbehördlichen Anordnung nach § 52 MSchG. keinen Mieterschutz mehr genießen, eine sachlich nicht gerechtfertigte Härte, zumal während der Übergangszeit die Erlangung anderweiter Räume meist mit großen Schwierigkeiten und Kosten verknüpft ist. Der Entwurf sieht daher vor, daß eine fristlose Kündigung nur aus den im BGB. bezeichneten Gründen sowie wegen solcher Verfehlungen des Mieters oder eines Hausstandsangehörigen soll erfolgen können, die nach § 2 des MSchG. eine Aufhebung des Mietverhältnisses wegen erheblicher Belästigung rechtfertigen würden. Durch diese Regelung dürfte den Interessen beider Vertragsteile in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Was insbes. die Kündigung wegen Zahlungsverzugs anlangt, so soll sie ausgeschlossen sein, wenn es sich um Rückstände handelt, die nach Lage der Sache als nur geringfügig anzusehen sind; sie soll ihre Wirkung verlieren, wenn der Mieter binnen zwei Wochen seit der Fälligkeit Zahlung leistet.

2. Der vom Reichstag gleichfalls noch nicht erlebte¹⁾ Entw. eines Gef. zur Abänderung des Reichsmietengesetzes geht davon aus, daß auch für die Zukunft die Landesbehörden die Entsch. darüber zu treffen haben, ob und inwieweit bestimmte Arten von Räumen von der Vorschrift des RMW. ausgenommen werden können. In den Fällen, in denen einzelne Arten von Mieträumen von den Vorschriften des RMW. ausgenommen wurden (vgl. § 22 Satz 3 Halbsatz 1 des Gef. v. 24. März 1922, RWBl. I, 273), haben sich rechtliche Zweifel hinsichtlich der Frage ergeben, welche Miete weiter zu zahlen ist. So ist es z. B. zweifelhaft geworden, ob bei einem Mietvertrage, bei dem sich ein Teil auf die gesetzliche Miete berufen hatte, wieder der früher vertraglich vereinbarte Mietzins zu zahlen ist, ob die zuletzt gezahlte gesetzliche Miete gilt oder ob etwa durch das Gericht auf Grund der §§ 315, 316 BGB. der Mietzins festzusetzen ist. Der Entw. bestimmt daher, daß, wenn für ein Mietverhältnis die gesetzliche Miete gilt oder der Mietzins nach den Vorschriften über die gesetzliche Miete zu berechnen ist, in solchen Fällen mangels anderweiter Vereinbarung der bisherige Mietzins weiter zu zahlen ist; die Verpflichtung zur Tragung der Betriebs- und Instandhaltungskosten soll unberührt bleiben (§ 22a). Es erscheint aber nicht möglich, diese Regelung dauernd auch gegen den Willen der Parteien fortbestehen zu lassen, weil dies einen zu weitgehenden Eingriff in die Vertragsregelung bedeuten würde. Der Entw. sieht daher vor, daß der Vermieter wie der Mieter jederzeit dem anderen Vertragsteil gegenüber erklären kann, daß die Regelung des Vertrages gelten soll. (Näheres vgl. § 22a Abs. 2.)

3. Arbeitslosenversicherung (JW. 1927, 486¹⁾), jetzt Gef. über Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung vom 16. Juli 1927 (RWBl. I, 187). Der Entw. hat im Reichstag wesentliche Änderungen erfahren. Während nach dem Entw. Träger der Arbeitslosenversicherung die Landesarbeitslosenkassen sein sollten, ist jetzt die Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung Träger der öffentlichen Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung. Die Reichsanstalt gliedert sich in die Hauptstelle, die Landesarbeitsämter und die Arbeitsämter. Der ganze erste Abschnitt (§§ 1—57) hat demgemäß gegenüber dem Entw. eine Neugestaltung erfahren.

4. Beschäftigung von Frauen vor und nach der Niederkunft (JW. 1927, 1798²⁾), jetzt Gef. über die Beschäftigung vor und nach der Niederkunft v. 16. Juli 1927 (RWBl. I, 184).

¹⁾ Über die inzwischen erfolgte Verlängerung der Geltungsdauer des Gef. bis zum Jahreschluß vgl. oben zu 1.

Die Übersicht der Rechtsprechung dieses Heftes gelangt aus technischen Gründen im nächsten Heft zum Abdruck.

Für die Schriftleitung verantwortlich: Justizrat Dr. Julius Magnus, Berlin W 62, Maassenstraße 27. (Fernsprecher: Rollendorf 6330.)
Druck: Oscar Brandstetter in Leipzig.

Deutscher Anwaltverein

23. Deutscher Anwaltstag

zu Stuttgart

am 11. Juni 1927

Stenographischer Bericht



Rednerliste.

(Teilnehmerliste befindet sich am Schlusse des Berichts.)

Beherle, Württ. JustMin., Stuttgart 4.

Diz, RA. Dr., Berlin 9.

Dronke, OLGPräs., Frankfurt a. M. 3.

Drucker, RA. Dr., Leipzig 3, 9, 19, 24, 27, 30, 31.

Eisenbacher, Staatsanwalt, Stuttgart 5.

Goldschmidt, RA. Dr. Gustav, Berlin 27.

Hachenburg, RA. Dr., Mannheim 7.

Heilberg, Geh. RA., Breslau 28.

Heinich, Geh. RA. Dr., Berlin 6.

Roch, RA., Berlin 25.

von Kraut, RA. Vorf. d. Württ. Anwaltskammer, Stuttgart 6.

Lautenschlager, Oberbürgermeister Dr., Stuttgart 7.

Meißner, RA., Würzburg 19.

Meherowitz, RA., Königsberg i. Pr. 30.

Noest, RA. Dr., Münster i. W. 29.

Oberneck, Geh. RA. Dr., Berlin 7.

Reis, RA. Dr., Stuttgart 27.

von Rümelin, Staatsrat Prof. Dr., Tübingen 4.

Rode, RA. Dr., Hamburg 30.

Schmoller, OLGPräs. Dr., Stuttgart 5.

Siehr, RA. Dr., Königsberg i. Pr. 24.

Uflacker, RA., Altona 31.

Würg, Direktor, Stuttgart 7.

23. Deutscher Anwaltstag

zu Stuttgart, Saal des Stadtgartens, am Sonnabend, den 11. Juni 1927, vormittags 10 Uhr.

Stenographischer Bericht.

Vorsitzender: Justizrat Dr. Drucker, Leipzig.

(Teilnehmerliste in der Anlage am Schlusse des Berichtes.)

Vorsitzender: Hochgeehrte Versammlung! Ich eröffne den 23. Deutschen Anwaltstag und stelle fest, daß seine Einberufung in Übereinstimmung mit den Vorschriften der Satzung erfolgt ist. Bevor wir in die Verhandlungen materieller Art eintreten, haben wir satzungsgemäß von dem Recht Gebrauch zu machen, neben den durch ihre Wahl in den Vorstand berufenen Vorsitzenden stellvertretende Vorsitzende für diesen Anwaltstag zu ernennen. Die Versammlung ist in ihrer Wahl frei. Es ist aber der Wunsch ausgesprochen worden, zu stellvertretenden Vorsitzenden dieses Anwaltstages zu berufen Herrn R. v. Kraut, den Vorsitzenden der Württembergischen Anwaltskammer, und Herrn GehRat Dr. Heiniz, den Vorsitzenden des Vorstandes der Vereinigten Kammervorstände in Berlin. Ich bitte um die Meinungsäußerung der Versammlung, ob diesem Vorschlage zugestimmt wird. (Rufe: Jawohl!) Ich danke für Ihre Zustimmung und bitte die verehrten Herren, die ich genannt habe, hier am Vorstandstisch Platz zu nehmen.

Als Schriftführer für diese Tagung berufe ich Herrn Rechtsanwalt Dr. Kiese und Herrn Rechtsanwalt Dr. Aufrecht in Stuttgart. Ich bitte die beiden Herren, sich hier auch niederzulassen.

Meine hochverehrten Damen und Herren! Anwaltstage sind bei richtigem Verständnis für den Begriff „Anwalt“ durchaus keine häuslichen Angelegenheiten, sondern Standesangelegenheiten; sie haben den Zweck, in der Öffentlichkeit zu zeigen, was Anwälte sind und was Anwälte beanspruchen und gewähren können. Das bringt es mit sich, daß wir die Einladungen nicht auf die Mitglieder des Vereins beschränken, sondern daß wir die Bitte, an dieser Versammlung teilzunehmen, auch richten an Behörden und einzelne Persönlichkeiten, namentlich auch an Verbände der Wirtschaft, von denen wir erwarten dürfen, daß sie ein Interesse daran haben, den Verhandlungen beizuwohnen. Zu unserer Genugtuung haben eine große Anzahl von Behörden, Beamten- und Wirtschaftsverbänden und Einzelpersonlichkeiten aus allen Kreisen unseres Volkslebens die Güte gehabt, unsere Einladung anzunehmen. In Ihren Händen befindet sich eine Liste der Ehrengäste, die sich zu dieser Tagung angemeldet haben. Die Liste ist nicht ganz vollständig, weil zwischen ihrem Druck und der heutigen Versammlung ein geringer Zwischenraum liegt, den einzelne, von uns um ihr Erscheinen gebetene Herrschaften benutzt haben, unsere Einladung anzunehmen. Ich darf davon absehen, diese Liste zu verlesen, begrüße aber namens des Vorstandes des Deutschen Anwaltsvereins alle die hochgeehrten Herren, die unserer Einladung Folge geleistet haben, aus allerherzlichste. Noch weiß ich nicht, was der Anwaltstag Ihnen bringen wird. Wir haben zwar das Thema: „Die Rechtsanwaltschaft in Wirtschafts- und Rechtsleben“ gewählt, aber was dazu zu sagen ist, werden

wir erst aus dem Munde der beiden Herren Referenten hören. Ich weiß nur eins, und deshalb brauche ich es nicht in die Form der Hoffnung zu kleiden, sondern glaube, es jetzt schon feststellen zu können: was auch das Ergebnis der Beratung sein wird: die deutsche Welt wird davon Kenntnis nehmen, was „Rechtsanwaltsnaturen“ sind. (Bravo!)

Im übrigen will ich dem, was die Herren Berichterstatter uns zu sagen haben werden, nicht vorgreifen. Wir würden also in unsere Beratung eintreten können. Ich habe aber zu meiner besonderen Genugtuung erfahren, daß eine Anzahl der Herren, die hier erschienen sind, den Wunsch haben, die Versammlung zu begrüßen.

Ich darf mir erlauben, zunächst den Herrn Oberlandesgerichtspräsident Dronke aus Frankfurt a. M., den Vertreter des Reichsjustizministeriums, des Reichswirtschaftsministeriums und des Preussischen Justizministeriums zu bitten, sich hierher zu bemühen.

Oberlandesgerichtspräsident Dronke, Frankfurt a. M., Vertreter des Reichsjustizministeriums, des Reichswirtschaftsministeriums und des Preussischen Justizministeriums:

Hochansehnliche Versammlung, sehr geehrte Damen und Herren! Es ist mir die hohe Ehre zuteil geworden, der Versammlung dieser erlauchten Körperschaft Grüße zu überbringen von dem Herrn Reichsjustizminister, dem Herrn Reichswirtschaftsminister und dem preussischen Herrn Justizminister. Die Herren sind durch die Fülle ihrer Dienstgeschäfte zu ihrem lebhaften Bedauern verhindert, selbst an Ihren Verhandlungen teilzunehmen. Aber noch vor wenigen Tagen hat mich der Herr Reichsjustizminister in einem persönlichen Schreiben beauftragt, Ihnen sein lebhaftes Bedauern über sein Fernbleiben auszudrücken, Ihnen zu versichern, mit welcher lebhaften Anteilnahme er den Beratungen folgt, und Ihnen die besten Grüße und Wünsche für einen guten Erfolg der Beratungen zu übermitteln.

Es ist gestern mehrfach darauf hingewiesen worden, wie seinerzeit der Staatssekretär Dr. Nieberding seine Stellung zum deutschen Anwaltsstande gekennzeichnet hat. Die Einstellung ist heute noch dieselbe im Reichsjustizministerium und in der ganzen Reichsverwaltung, und ich bürge Ihnen dafür, daß Ihre Beratungen und Beschlüsse die aufmerksamste Beachtung finden werden.

Das gleiche kann ich Ihnen für den preussischen Herrn Justizminister versprechen. Die preussische Justizverwaltung hat von jeher auf dem Standpunkt gestanden und sich zur Reichsämter ihres Verhaltens gemacht, daß neben einem unversehrten Richterstande ein blühender, wissenschaftlich hochstehender und wirtschaftlich gesicherter Anwaltsstand die zweite Säule einer geordneten Rechtspflege ist. Für meine sämtlichen

Amtsgegnossen und mich darf ich in Anspruch nehmen, daß wir bemüht sind, stets in bestem Einvernehmen mit der Anwaltschaft vorzugehen und alle einschlägigen Fragen zu behandeln, bemüht, sage ich, mit Erfolg bemüht. Daher ist es für mich nicht bloß eine hohe Auszeichnung, sondern eine wahre herzliche Freude, mit Ihnen und Ihrer Tagung in persönliche nähere Beziehungen zu treten, in der Hauptstadt eines Landes, mit dessen Justizverwaltung gerade mein Bezirk in der glücklichen Ehe einer Gerichtsgemeinschaft steht, in einer Stadt, um auch das menschlich Persönliche nicht ganz auszuschalten, in der mein Sohn als preußischer Referendar die vortreffliche Ausbildung durch einen Stuttgarter Rechtsanwalt genossen hat.

Dem Vertreter oberster Reichs- und Landesbehörden sind in seinen öffentlichen Äußerungen starke Schranken gezogen. Der Gegenstand Ihrer Verhandlungen ist mehrdeutig und birgt Zukunftsfragen, bei deren jeder man einen leisen Unterton der bänglichen Sorge mitschwingen hört: wo stehen wir, wo steuern wir hin? Sollte ich irren, desto besser. Ein Wunder aber wäre es nicht bei den Nöten, an denen unsere Zeit und unser Vaterland krankt. Da erinnere ich mich in dieser deutschen lebensfrohen und lebensmutigen Stadt eines Wortes, das ein hiesiger Dichter vor wenig Jahren in schwerer Zeit gesprochen hat: „Deutschlands Fahnen wehen in Gottes Wind, Selig sind, die tapferen Herzen sind.“ Meine Herren, ich glaube, nicht über die mir gesteckten Schranken hinauszugehen, wenn ich hoffe, nein vertraue, zuversichtlich vertraue, daß den Verhandlungen des 23. Deutschen Anwaltstages diese tapferen Herzen nicht fehlen werden. (Lebhafter Beifall.)

Württembergischer Justizminister Behrle, Stuttgart:

Meine sehr verehrten Frauen und Herren! Namens der Württembergischen Staatsregierung habe ich die Ehre, Sie in unserem Lande freundlichst willkommen zu heißen. Unser Staatspräsident hätte gern selbst Ihnen das Willkommen entboten. Zu seinem Bedauern ist er durch Krankheitsurlaub abwesend und verhindert; er hat mir aber den besonderen Auftrag gegeben, den 23. Deutschen Anwaltstag in den Mauern unserer Landeshauptstadt herzlichst willkommen zu heißen und Sie seines wärmsten Interesses zu versichern.

Ich habe weiterhin die besondere Ehre, namens des hier in der Versammlung anwesenden Herrn bayrischen Justizministers und des Vertreters des hessischen Justizministeriums Ihnen die Grüße und den Ausdruck der Sympathie ihrer Justizverwaltungen zu übermitteln. (Bravo!) Ich weiß aus gemeinsamer Beratung und Fühlungnahme, die wir öfter haben, daß in diesen Justizverwaltungen ebenso wie in dem mir unterstellten Justizministerium lebhafteste Sympathie für das Wirken und Streben und Ringen der deutschen Anwälte von heute.

Sie haben für die diesjährige Tagung das schwäbische Land als Tagungsstätte ausgesprochen. Hier hat — das darf ich in dieser Stunde aussprechen — der Anwaltstand eine gute Überlieferung. Er ist eng verwachsen mit dem Volk, dem er seit Jahrhunderten nicht nur treue und gewissenhafte Sachwalter in seinen Privatrechtsangelegenheiten gestellt hat, sondern auch hervorragende Führer im öffentlichen Leben, Männer, die sowohl in den bewegten Zeiten der Kämpfe um Verfassung und Volksrecht als auch in den ruhigeren Zeiten wirtschaftlicher und kultureller Weiterentwicklung der Heimat wertvollste Dienste geleistet haben. (Sehr richtig!) Aus dieser Verbundenheit heraus, die unser schwäbisches Volk mit seinem Anwaltstande zusammenschweißt, darf ich Sie versichern, daß weite Kreise unserer Bevölkerung sich nicht nur in der selbstverständlichen Freundschaft der Gastgeber einzumischen wissen, sondern auch mit innerer Teilnahme den sachlichen Verhandlungen ihrer Tagung folgen. Für die Regierung, die ich zu vertreten die Ehre habe, und für die benachbarten Justizverwaltungen von Bayern und Hessen darf ich Sie dessen ausdrücklich versichern: Wir sind von dem Gedanken durchdrungen, daß das, was Sie hier bewegt, für uns keine fremde Angelegenheit ist. Wenn deutsche Anwälte angesehen so mancher Erscheinungen der letzten Zeit in Gesetzgebung, in Rechts- und Wirtschaftsentwicklung sich sorgend fragen:

nimmt der Anwaltstand den ihm gebührenden Platz im öffentlichen Leben ein, was kann und muß geschehen, damit er nicht von der Höhe seiner Aufgaben verdrängt wird? — so ist das für die Justizverwaltungen der Länder, aber ich darf weiter sagen, für Regierung, Volksvertretung und die gesamte Öffentlichkeit eine Sache, die auch sie in hervorragendem Maße angeht. Denn es handelt sich — das ist bereits von einem der Herren Vorredner ausgesprochen worden — nach unserer Überzeugung bei der Anwaltschaft um einen der Pfeiler, auf denen das äußere Rechtsleben des deutschen Volkes ruht. Verliert dieser Pfeiler an Güte und Tragfähigkeit, so kommt der ganze Bau der Rechtspflege in Gefahr. Die Erkenntnis von dieser bedeutungsvollen Wechselwirkung zwischen Rechtsanwaltstand und Rechtspflege muß dahin führen, dem Rechtsanwalt die Einflußnahme und Mitwirkung im Rechts- und Wirtschaftsleben nicht zu beschränken und zu verkürzen, sondern zu erhalten und zu befestigen. (Bravo!) Nur dann werden Sie imstande sein, die Aufgaben zu erfüllen, die Ihnen als wichtiges Organ der Rechtspflege gestellt sind, so zu erfüllen, wie das zum Nutzen der Allgemeinheit notwendig ist.

Mögen Ihre heutigen Verhandlungen Sie einen bedeutungsvollen Schritt zu diesem Ziele bringen. Dies ist der herzliche Wunsch, den ich Ihnen namens meiner Regierung und namens der Justizministerien von Bayern und Hessen hiermit ausspreche. (Lebhafter Beifall.)

Kanzler der Universität Tübingen, Staatsrat Professor Dr. von Kümelin:

Hochgeehrte Versammlung, meine sehr verehrten Damen und Herren! Es ist mir vom Herrn Rektor der Auftrag geworden, Ihnen die freundschaftlichen Grüße der Universität Tübingen und von der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät den Ausdruck unserer herzlichen Verbundenheit in dem gemeinsamen Kampfe für das Recht zum Ausdruck zu bringen. Die Erfüllung beider Aufträge gereicht mir zu hoher Ehre und herzlicher Freude. Treffe ich ja doch unter Ihnen manchen Studiengenossen aus früherer Zeit und unter den Jüngeren nicht wenige, auf deren juristische Ausbildung mir eine Mitwirkung vergönnt war. Wenn man auf ein 32-jähriges Dozententum bei einer Landesuniversität zurückschaut, so kann es nicht fehlen, daß man mit einer sehr großen Zahl einheimischer Juristen in eine losere oder engere Berührung getreten ist, sei es auch nur bei der für beide Teile ja am wenigsten erquicklichen Tätigkeit des Prüfens und Geprüftwerdens. (Weiterkeit.) Ich darf wohl auch das Geprüftwerden als eine Tätigkeit bezeichnen, denn mit einem rein passiven Verhalten, einem „qui tacet, consentire videtur“ ist es wohl nicht getan. (Erneute Weiterkeit.) Vor allen Dingen unter den einheimischen Juristen, aber auch unter den nichtwürttembergischen, die ihre ersten Semester in unserer schönen Mosenstadt am Neckar zugebracht haben, befinden sich viele, an denen man ein lebhaftes Interesse genommen hat, deren man sich mit Freuden erinnert, auch solche, von denen man beim Lehren, namentlich in den Übungsvorlesungen, auch selbst lernen konnte. Wie oft konnten wir die Prognose, die wir gestellt haben, später im Leben bestätigt sehen. Die Einbildung, daß man dazu auch ein kleines Stück beigetragen habe, wird man uns in solchen Fällen nicht verübeln.

Uns Rechtslehrer verknüpft ein enges Band mit den Rechtsanwälden. Ich denke dabei nicht allein an den hervorragenden Anteil, den die Rechtsanwälden an der wissenschaftlichen Produktion, den Kommentaren, den zahlreichen Abhandlungen, Aufsätzen und Kritiken in Zeitschriften haben, auch nicht an die immerhin nicht ganz seltenen Fälle, in denen die Rechtsanwälden zugleich Hochschullehrer, also unsere Kollegen sind, nein, die Fortschritte der Wissenschaft im ganzen, mögen sie stammen, woher sie wollen, werden vor allen Dingen am raschesten und leichtesten durch die Anwälden in die Praxis übergeführt. In dieser Richtung wirkt allein schon der fortgesetzte Zufluß junger und frischer Kräfte, wie er durch die Organisation unserer Rechtsanwaltschaft gewährleistet ist. Die Gefahr der Erstarrung, die überall droht, wo lange Zeit stets dieselben Personen zusammenwirken und

wo insolgedessen festeingefahrene Geleise entstehen, wird durch das Prinzip der freien Rechtsanwaltschaft gebannt, sie wird aber zweifellos nähergerückt, wenn man in irgendeiner Form zum numerus clausus übergehen oder zurückkehren würde. Ob dadurch nicht auch die Ansammlung allenthalben zu verwertender Kräfte, wie wir sie jetzt im Anwaltsstande haben, und auch die wissenschaftliche Betätigung Not leidet, würde man um so mehr dahingestellt sein lassen, als die Befürchtung, daß es zu einer so rückschrittlichen Maßregel kommen könnte, zur Zeit nicht begründet ist. (Bravo!) In dem Kampfe, den die Anwaltschaft um die Zulassung zu den Arbeitsgerichten (leider fruchtlos!) geführt hat, stand die große Mehrzahl der Rechtslehrer, vor allen Dingen der Zivilprozeßlehrer, durchaus auf ihrer Seite. (Bravo!) Wir Tübinger sind jedenfalls überzeugt, daß der Gerechtigkeit mit der Sachkunde und der Unabhängigkeit der Anwälte besser gebient gewesen wäre, als durch ein Monopol der ständigen Interessenvertreter. (Erneute Zustimmung.) Nach unserer Meinung wäre — und nicht nur nach unserer Meinung darf ich sagen, denn es ist auch sonst schon geäußert worden — eine Erweiterung der anwaltschaftlichen Tätigkeit zu wünschen, z. B. dadurch, daß der Anwaltszwang bei allen Revisionsprozessen, die ausschließlich nur Rechtsfragen betreffen, also auch Verwaltungs- und Finanzstreitigkeiten eingeführt würde. Auch bei der Abwehr gewisser Übertreibungen des Jurezismus — das Wort ist auch von einem Rechtsanwalt geprägt —, wie sie namentlich in der Novellengesetzgebung zur Zivilprozeßordnung hervorgetreten sind, haben manche von uns mit Ihnen in Waffenbrüderchaft gestanden. (Bravo!)

Aber eine Begrüßung ist nicht der Ort, um solche Gesetzgebungsprobleme anzuschneiden und gar ein politisches Lied zu singen. Ich möchte mich deshalb nur noch eines Auftrages entledigen. Die Herren oder wenigstens ein Teil von Ihnen will, wenn es die Bitterung gestattet, morgen nach Tübingen kommen, um die Erinnerungen an die alte Burschenherrlichkeit wiederaufzuspüren. Ich darf heute schon unserer Freude darüber Ausdruck geben und Ihnen ein herzlich willkommen zurufen. (Lebhafter Beifall.)

Oberlandesgerichtspräsident Dr. Schmöller, Stuttgart:

Hochansehnliche Versammlung, meine sehr geehrten Damen und Herren! Namens der Richter Württembergs und besonders namens des Oberlandesgerichts Stuttgart, dessen Präsident zu sein ich die Ehre habe, heiße ich willkommen und begrüße aufs herzlichste die hier versammelten Mitglieder des Deutschen Anwaltvereins. Wir sind hocherfreut und stolz darüber, daß die deutschen Rechtsanwälte zu ihrer Tagung wieder einmal das Schwabenland erwählt haben. Stuttgart im Frühlingschmuck, umrahmt von seinen reben- und waldbekrönten Höhen, hat ja gewiß seine Anziehungskraft; aber wenn Männer, die Tag für Tag ihre ernste Arbeit der Pflege des Rechts widmen, den Ort für ihre Tagung wählen, so sind dabei auch andere Gesichtspunkte maßgebend. Wir schmeicheln uns, daß Sie nach Stuttgart in erster Linie die Überzeugung geführt hat, daß Sie hier zu Gleichgesinnten kommen, die bestrebt sind, für das Wohl des Vaterlandes und für das hohe Gut des Rechts mit und neben Ihnen zu wirken, den Bestrebungen und Wünschen des Anwaltsstandes Interesse und Verständnis entgegenbringen, deren Sympathie Ihnen gehört.

Richter und Anwälte stehen sich nicht nur durch die Gleichmäßigkeit der Berufsbildung und die Gewöhnung, die Dinge des Lebens mit den besonderen Augen des Juristen zu sehen, nahe, sie sind auch durch das Bewußtsein verbunden, daß sie dazu berufen sind, an der großen Kulturaufgabe der Lebendigmachung des Rechts zusammen zu wirken. Die Rechtsprechung ist ein feinführender Organismus. Schwere Reibungen zwischen ihren Gliedern können zu gefährlichen Schädigungen der Allgemeinheit führen. Ernstliche Konflikte zwischen Richter und Anwalt, wie sie anderwärts wohl vorgekommen sind, sind bei uns in Württemberg unbekannt. (Bravo!) Wir Schwaben können uns rühmen, daß bei uns überall das Verhältnis zwischen den beiden Berufen so ist, wie es sein soll: das der gegenseitigen Achtung, das des gegenseitigen Vertrauens. (Bravo!) Das Volk der Schwaben hat

ein stark ausgeprägtes Rechtsbewußtsein. Vielleicht hängt das damit zusammen, daß bei uns die Rechtsprechung von jeher auf einer beachtenswerten Höhe gestanden hat. Daran hatten die Advokaten und haben heute die Rechtsanwälte einen nicht geringen Anteil. Die Wertschätzung des Standes ist schon unter den früheren herzoglichen und königlichen Regierungen, aber auch unter der heutigen Regierung aus allen Gesetzen und Verordnungen über die Prozeßführung herauszulesen. Auch an wissenschaftlich bedeutenden Köpfen hat es im Schwabenlande unter dem Anwaltsstande nie gefehlt. Ich will nur zwei Namen aus früherer Zeit nennen: Ludwig Friedrich Griesinger, der uns den bedeutendsten Kommentar des württembergischen Landrechts geschrieben hat, und Jakob Friedrich Weißhaar, später Präsident der Abgeordnetenversammlung und schließlich Minister des Innern, der uns das meistbenutzte und am höchsten stehende Lehrbuch des württembergischen Privatrechts beschriftet hat.

Die Veranlagung der Schwaben ist eine vorwiegend kritische. Dem richtigen Schwaben wird es eigentlich erst recht befuglich, wenn er schimpfen kann. (Heiterkeit.) Auch bei uns ist man über die Justiz losgezogen, aber eine Vertrauenskrise der Justiz, von der neuerdings soviel Aufsehens gemacht wird, ist das nicht. Ich glaube überhaupt nicht so recht an dieses Gespenst, und jedenfalls geht es in Württemberg nicht um. Fehlsprüche sind immer vorgekommen und werden immer vorkommen, solange von Menschen Recht gesprochen wird. Ebensovienig wird es jemals an Leuten fehlen, die mit dem Richter unzufrieden sind. Es liegt in der Natur der richterlichen Aufgaben, daß nicht alle Angeklagten freigesprochen und nicht alle Prozesse gewonnen werden können. (Sehr richtig! und Heiterkeit.) Wenn heute die Mißstimmung gegen die Justiz besonders weite Kreise des Volkes erfaßt hat, so kann es eigentlich nicht wundernehmen nach dem, was im letzten Jahrzehnt dem Richter alles zugemutet wurde. Im Kriege und nach dem Kriege sollte er den Hungervorschriften der Verwaltung Geltung verschaffen, die er selbst nicht einhalten konnte, wenn er nicht verhungern wollte. (Sehr gut! und Heiterkeit.) Während der Inflation hat ihn der Gesetzgeber im Stiche gelassen, das Odium des Sazes „Markt gleich Markt“ wurde auf ihn abgewälzt, und heute muß er die Auswertung durchführen, deren Unzulänglichkeit ihm angetreidet wird. Nicht von einer Vertrauenskrise, sondern von einer Richternot sollte man sprechen. Die Richter, auch wir Richter in Württemberg, sehen mit Sorgen in die Zukunft, wir bangen um die Güte des jungen Nachwuchses im Richterstand, wenn wir sehen müssen, wie von der Jugend gerade die fähigen und tüchtigsten Köpfe sich freien Berufen oder der Verwaltung zuwenden, wo ihnen günstigere Chancen für ihr Fortkommen geboten sind. Auch an Ihren Reihen geht die allgemeine Not der Zeit nicht vorüber. Maßnahmen zur Binderung und zur Abhilfe bilden, wenn ich das Thema Ihrer Tagung richtig verstehe, mit den Gegenstand Ihrer heutigen Beratung. Möge diese einen glücklichen Verlauf nehmen und zum Segen ausschlagen für den Anwaltsstand und für das ganze deutsche Volk! Das ist der herzlichste Wunsch der württembergischen Richter. (Lebhafter Beifall.)

Staatsanwalt Eisenbacher, Stuttgart, Vertreter des Deutschen Richterbundes und des Württembergischen Richtervereins:

Hochansehnliche Festversammlung! Der Herr Oberlandesgerichtspräsident hat Sie soeben namens der württembergischen Richter begrüßt. Mir kommt die ehrenvolle Aufgabe zu, Ihnen die Grüße der im Deutschen Richterbunde vereinigten Richter aller Länder zu überbringen. (Bravo!) Der Vorsitzende des Deutschen Richterbundes, Herr Senatspräsident am Reichsgericht Reichert, ist wegen einer Badekur verhindert, Ihrer liebenswürdigen Einladung Folge zu leisten. Er bedauert dies außerordentlich und hat mich beauftragt, Ihnen die besten Wünsche für einen guten Verlauf der Tagung zu überbringen. Ich habe gestern gehört, daß er an Ihren Herrn Vorsitzenden u. a. geschrieben habe: „Richter und Anwälte gehören zusammen.“ Nun, darüber haben wir in diesen Tagen Ausgezeichnetes gelesen und gehört, und ich kann nur

versichern, daß es der aufrichtigste Wunsch des Deutschen Richterbundes ist, mit den Anwälten Hand in Hand zu gehen. Wir haben ja keine gegensätzlichen, sondern nur gemeinsame Interessen, ja, wir sind, um ein Wort, das kürzlich von hervorragender Stelle gesprochen worden ist, zu gebrauchen, geradezu eine Familie, eine Familie, in der alle Glieder gleichberechtigt sind und in der Sie, meine hochverehrten Herren Anwälte, ein vielfach befruchtendes und belebendes Element abgeben. Ihre Beredsamkeit und, ich darf wohl sagen, auch Ihr Humor, den wir Richter und Staatsanwälte oft an Vertretern des Anwaltsstandes bewundern, gibt so mancher ernstest Verhandlung erst ein etwas freundlicheres Bild, und ich brauche wohl bei dieser Sachlage nicht ausdrücklich zu versichern, daß die deutsche Richterschaft Hochachtung vor dem deutschen Anwaltsstande hat und daß sie bestrebt ist, in den besten kollegialen Beziehungen zu ihm zu stehen. (Bravo!)

Aus diesem Grunde sieht auch der Deutsche Richterbund in dem älteren Anwaltverein den älteren Bruder, von dem er, wie auch diese schöne Tagung zeigt, so manches lernen kann. Wenn der Anwaltverein und der Richterverein nicht bereits beständen: sie müßten gegründet werden. Denn gut geht es uns in dieser Zeit nicht, auch in ideeller Hinsicht nicht. Ich will Ihnen ein Wort eines württembergischen Parlamentariers anführen, der vor einiger Zeit gesagt hat: Nun ja, früher hat man den Polizeistaat gehabt, dann kam der Rechtsstaat, und jetzt haben wir den Fürsorgestaat. Da ist es ganz selbstverständlich, daß der Jurist in den Hintergrund zu treten habe. Ob diese Auffassung richtig und im Interesse des Staates gelegen ist, darf ich Ihrer sachverständigen Beurteilung überlassen. (Sehr gut!)

Aber man begnügt sich nicht damit, uns in den Hintergrund zu stellen, es hagelt geradezu mit Angriffen auf uns, hier bei uns in Württemberg, wie der Herr Oberlandesgerichtspräsident schon gesagt hat, weniger als in anderen deutschen Ländern. Die Angriffe gehen in erster Linie natürlich gegen die beamteten Juristen. Aber, meine hochverehrten Herren Anwälte, Sie haben längst erkannt, daß letzten Endes auch Sie die Leidtragenden sind. (Sehr richtig!) Deshalb kann ich nur sagen: wir danken den deutschen Anwälten und dem Deutschen Anwaltverein für alles das, was er zur Abwehr dieser Angriffe getan hat. Er wird jederzeit den Deutschen Richterbund in geschlossener Front neben sich finden (bravo!), wenn es sich weiter darum handeln sollte, uns Aufgabekreise zu entziehen und Sie von der Vertretung vor Gericht mehr oder weniger auszuschließen. (Bravo!)

Auch sonst haben wir Ihnen dafür zu danken, was Sie für uns Richter persönlich getan haben. Es ist mir erst vor wenigen Tagen das „Anwaltsblatt“ in die Hände gekommen, und da habe ich, was ich allerdings schon früher gewußt habe, Ihre Eingabe an das Reichsjustizministerium vom März 1925 gelesen. Nun, einen Erfolg hat diese Eingabe leider nicht gehabt; aber wir danken Ihnen herzlich dafür, und es ist mir ein aufrichtiges Bedürfnis, dies heute in dieser hochansehnlichen Versammlung auszusprechen. Richter und Anwälte gehören zusammen, hat Herr Senatspräsident Reichert gesagt, und wenn dies noch einmal ein schwäbischer Mund ausspricht, ein Vertreter des württembergischen Richtervereins, der mit allen Anwälten die besten Beziehungen unterhält, so werden Sie mir glauben, daß es uns Richtern Ernst ist mit dem Worte: Richter und Anwälte gehören zusammen! (Bravo!)

Ich wünsche Ihnen einen weiteren guten Verlauf der Tagung und sage Ihnen ein herzliches Größ Gott in Stuttgart, und kommen Sie bald wieder! (Lebhafte Beifall.)

Vorsitzender der württembergischen Anwaltskammer Rechtsanwalt von Kraut, Stuttgart:

Meine verehrten Herren Kollegen! Im Auftrage des Vorstandes der württembergischen Anwaltskammer heiße ich den Deutschen Anwaltverein in Stuttgart's Mauern herzlich willkommen. Liegen die Aufgaben der Anwaltskammern und des Deutschen Anwaltvereins auch auf verschiedenen Gebieten und ruhen auf verschiedenen Grundlagen, so bleiben doch viele Berührungspunkte bei der beiderseitigen Tätigkeit übrig, die

nur zu lösen sind bei gegenseitigem Verständnis und beim Vorhandensein eines starken Solidaritätsgefühls innerhalb der deutschen Anwaltschaft. Dieses Gefühl der Zusammengehörigkeit aller deutschen Anwälte ausgelöst, gepflegt und schließlich siegreich durchgesetzt zu haben, ist das unstrittige Verdienst des Deutschen Anwaltvereins: er hat uns Anwälte gelehrt, daß bei aller Wertschätzung der besonderen Veranlagung und besonderen Einrichtungen der einzelnen deutschen Länder Einigkeit nottut, wenn wir den Kampf um die freie deutsche Anwaltschaft bestehen wollen; er hat in langer zäher Arbeit die Sonderbündelei überwunden, indem er gezeigt hat, daß nur ein großer einiger Verband uns über die Gefahren, die den Anwaltsstand bedrohen, hinweghelfen kann. Für diese Tätigkeit gebührt den zielbewußt, in nie erlassender Arbeitsfreudigkeit vorwärtsdrängenden Führern des Deutschen Anwaltvereins der Dank der ganzen deutschen Anwaltschaft. (Lebhafte Bravo.) Wir Mitglieder des Vorstands der Anwaltskammer haben noch besondere Gründe zur Dankbarkeit gegenüber dem Verein. Es gibt nicht viel Fragen, die den Anwaltsstand als solchen betreffen, in denen nicht der Deutsche Anwaltverein fruchtbarere Vorarbeit leistet, eine Lösung gesucht und dadurch unsere in gleicher Richtung laufende Tätigkeit wesentlich erleichtert und gefördert hätte. Partikularistisch, aber in gutem Sinne, wie wir Schwaben nun einmal sind und von alters her mit einer gewissen Dosis Mißtrauen behaftet gegen alles, was von außerhalb der schwarz-roten Grenzpfähle an uns herangebracht wird (Heiterkeit), haben wir uns auch schon die Frage vorgelegt, ob die Vorarbeit nicht des Guten zuviel tue und wir dabei Gefahr laufen, das selbständige Denken zu verlieren. (Erneute Heiterkeit.) Bei sorgfältiger Prüfung von Fall zu Fall, die anzustellen wir für unser Recht und unsere Pflicht halten, haben wir uns aber immer wieder überzeugt, daß der Deutsche Anwaltverein nicht auf Bevormundung der übrigen Standesorganisationen ausgeht, daß er kein Arkanum geben will, das den Verstand und die Willensfreiheit der Kollegen einschränkt. Wir müssen im Gegenteil dankbar anerkennen, daß er nur Anregungen und Material zur Selbstprüfung geben will und daß er immer bereit ist, uns nach jeder Richtung mit dem besten Wissen und Willen für das Wohl der Anwaltschaft zu unterstützen.

So freuen wir uns dankbar seiner Mitarbeit und seines starken Aufblühens. Wir freuen uns, die Herren hier begrüßen zu dürfen, die so selbstlos für die Kollegenschaft arbeiten. (Lebhafte Bravo!) Wir wollen Ihnen gern zeigen, wie hoch wir Ihre Tätigkeit einschätzen. Wir wünschen der diesjährigen Tagung des Deutschen Anwaltvereins einen ebenso erfreulichen Verlauf, wie die Versammlung vor 33 Jahren in Stuttgart gehabt hat, und wünschen dem Deutschen Anwaltverein von Herzen die Fortdauer seiner stolzen Entwicklung. (Lebhafte Beifall.)

Geheimer Justizrat Dr. Heinig, Berlin:

Meine hochverehrten Damen und Herren, Ehrengäste, Gäste und Mitglieder des Deutschen Anwaltvereins! Der Vorsitzende der Ständigen Deputation des Deutschen Juristentages, der greise und jugendfrische Geheimrat Dr. Kahl, der sich gern und dankbar der starken Anregungen erimmt, die er bei seiner Teilnahme am Anwaltsstage in Berlin empfangen hat, ist zu seinem aufrichtigen Bedauern verhindert, an dem 23. Deutschen Anwaltsstage teilzunehmen. Er hat mich ersucht, statt seiner dem Deutschen Anwaltsstage die Grüße der Ständigen Deputation des Deutschen Juristentages zu übermitteln. Ich habe diesen Auftrag gern angenommen, ohne mich durch die Vorschriften des § 181 BGB. verhindert zu fühlen (Heiterkeit), wenigstens meine Stellung als duplex persona mir eine gewisse Beschränkung sowohl in bezug auf den Inhalt wie, was Ihnen vermutlich besonders angenehm sein wird, in bezug auf den Umfang meiner Ausführungen auferlegt. (Heiterkeit.)

Der Deutsche Juristentag faßt, wie Ihnen bekannt ist, in seinen Bestrebungen, die Entwicklung des Rechtes in Gesetzgebung und Rechtspflege zu fördern, die Kräfte aller Berufsstände der Justiz zusammen: der Rechtslehrer und der praktischen Juristen, der Richter, der Rechtsanwälte, der Staats-

anwälte, der Verwaltungsbeamten und der im industriellen Leben stehenden Juristen. Diese Zusammensetzung des Juristentages spiegelt sich auch in der Ständigen Deputation desselben wider, zu deren Mitgliedern vier Anwälte gehören. Es liegt wohl in der Natur der Sache, daß die gerade unter der Ägide des Deutschen Anwaltvereins wachsende Aktivität der deutschen Anwaltschaft in dem Juristentage und seiner Ständigen Deputation nicht nur Hochachtung, sondern auch lebhafte Anerkennung gefunden hat. Diese Hochachtung und Anerkennung sind, wie ich aus meiner Tätigkeit im Juristentage bezeugen kann, entsprechend dem nicht nur der Zahl nach, sondern auch innerlich steigenden Wachstum der deutschen Anwaltschaft ebenfalls ständig in aufsteigender Linie begriffen. Unter diesen Umständen nimmt vermöge ihrer eigenen Bestrebungen die Ständige Deputation des Juristentages an dem Wohlergehen und Schicksal der deutschen Anwaltschaft und an den Verhandlungen ihrer Körperschaft, des Deutschen Anwaltvereins, lebhaften Anteil. In diesem Sinne begrüße ich namens der Ständigen Deputation des Juristentages den 23. Deutschen Anwaltstag und wünsche seinen Verhandlungen innerlich und äußerlich bestes Gedeihen. (Lebhafter Beifall.)

Geh. J. R. Dr. Oberneck, Berlin:

Meine sehr verehrten Damen und Herren! Namens des Deutschen Notarvereins und seines Vorstandes, als deren Vertreter ich die Ehre habe, an dieser Tagung teilzunehmen, spreche ich zunächst dem Vorstand des Deutschen Anwaltvereins unseren herzlichsten Dank für die Einladung zu dieser Tagung aus.

Rechtsanwaltschaft und Notariat gehören eng zusammen: äußerlich schon dadurch, daß eine große Anzahl von Anwälten Landesnotare sind; innerlich vor allem dadurch, daß ihre beiderseitige Tätigkeit eine ineinandergreifende und sich gegenseitig unterstützende ist. Der Rechtsanwalt und der Notar sind Organe der Rechtspflege, der Anwalt auf dem Gebiete der streitigen, der Notar auf dem Gebiete der freiwilligen Gerichtsbarkeit, insbesondere auf dem Gebiete der vorbeugenden Rechtspflege. Sie dienen beide der rechtsuchenden Bevölkerung und sind deren Vertrauensmänner. Freilich liegt auch ein Gegensatz in beiden Ständen. Der Anwalt gehört dem freien Berufsstande an, der Notar dem Beamtenstand, der Anwalt hat in Prozessen einseitig die Interessen seiner Partei zu vertreten, vielleicht in einer gewissen Begrenzung; der Notar hat, wie ein Richter, objektiv die Interessen beider Parteien zu wahren, er soll durch sogenannte vollkommene Verträge den wahren Willen der Parteien erforschen und ihn rechtlich unangreifbar festlegen. Wären die Notare unfehlbar, so würde der Notar als Hüter der Kautelar-Jurisprudenz, der die Streitquellen verstopfen oder wenigstens eindämmen soll, dem Anwaltstand unter Umständen sein Arbeitsfeld auf dem Prozeßgebiet beeinträchtigen. Aber auch auf dem Felde des Notariats ist dafür gesorgt, daß die Bäume nicht in den Himmel wachsen. Und so hat es so manche Notariatsurkunde gegeben, die die Keimzelle so manchen späteren Prozesses leider gewesen ist. (Weiterkeit.)

Gemeinsam aber ist beiden Ständen, aktuelle Wirtschaftsprobleme, die das Geschäfts- und Rechtsleben in neue Bahnen lenken sollen, beizeiten zu erforschen und rechtlich auszugestalten. Hier handelt es sich um Wirtschaftsprobleme, die rechtlich ausgeführt werden müssen, und da hat das Notariat gewissermaßen die Vorhand. Ich darf erinnern an die seit längerer Zeit bestehende Gesellschaftsform mit beschränkter Haftung, an die Gründung der Kartelle, der Konzerne, vor allen Dingen an die Umstellung der Aktientkapitalien nach der Goldbilanzverordnung. Wer hatte mit diesen wirtschaftlichen Problemen zuerst zu tun? Der Notar, der die Notariatsakte darüber aufnehmen mußte. Der Anwalt trat erst ein, wenigstens vom praktischen Standpunkt, wenn es zum Prozeß kam. Aber da muß ich sagen: was die Anwaltschaft auf diesem Gebiete geleistet hat, ist ein Ruhmesblatt. In ihren Prozeßschriften, in ihren Gutachten, in ihren Abhandlungen theoretischer Natur und in ihren Kommentaren hat die Anwaltschaft tief wissenschaftlich gearbeitet, und ich darf nur Namen nennen wie Staub und Hachenburg, um das zu bekräftigen. Diese wissenschaftliche Tätigkeit ist

wieder für das Notariat fruchtbringend und segensreich gewesen. Auch auf dem Gebiete der sozialen Fürsorge gehen Anwaltschaft und Notariat Hand in Hand. Hat der Deutsche Anwaltverein seine Hilfsklasse, so hat der Deutsche Notarverein seinen Unterstützungsfonds, um auch hier mit dem Rechtsanwaltsverein zusammen Beihilfen zu leisten und Elend zu lindern. Und in dieser wechselseitigen Beziehung darf ich auch Ziel und Richtung der heutigen Tagung auffassen. Wir dürfen uns als Deutscher Notarverein wohl als Bruderverein des Deutschen Anwaltvereins bezeichnen, und ich wünsche von ganzem Herzen, daß die heutige Tagung auch uns Belehrung und Förderung bringen, und daß sie von reichem Erfolg gekrönt sein möge. (Lebhafter Beifall.)

Direktor Würz, Stuttgart:

Meine sehr verehrten Damen und Herren! Namens des Stuttgarter Vereins, Versicherungsaktiengesellschaft, habe ich die Ehre, dem Deutschen Anwaltstag zu seiner hiesigen Tagung die herzlichsten Grüße und Wünsche zu übermitteln. Herr Generaldirektor Kommerzienrat Dr. Georgii hatte die Absicht, Ihnen persönlich diese Wünsche und Grüße darzubringen. Leider aber ist er dienstlich von Stuttgart abwesend und konnte infolgedessen seine Absicht nicht ausführen.

Langjährige Beziehungen verbinden den Deutschen Anwaltverein mit dem Stuttgarter Versicherungsverein. Schon zu Beginn des Jahres 1900 wurde das erste Abkommen, betreffend die Berufshaftpflichtversicherung der Anwälte und Notare, mit dem Deutschen Anwaltverein abgeschlossen. Während dieser Zeit ist ein reiches Material über die Haftpflicht der Anwälte und Notare bei uns zusammengelassen. Nach mühevoller langwieriger Arbeit ist es jetzt gelungen, dieses Material systematisch soweit zusammenzustellen, daß der Stuttgarter Verein diese Arbeit den 9000 Anwälten und Notaren, die bei ihm versichert sind, in den nächsten Wochen in Buchform bezugieren kann. (Bravo!) Ich gebe dem Wunsch und der Hoffnung unserer Verwaltung Ausdruck, daß sich die angenehmen und vertrauensvollen Beziehungen, die, wie ich schon angedeutet habe, viele Jahre zwischen dem Deutschen Anwaltverein und dem Stuttgarter Verein bestehen, auch in Zukunft erhalten möchten. Und so wollen wir uns es nicht versagen, Ihnen auch unsererseits die besten Wünsche zu Ihrer Stuttgarter Tagung auszusprechen. Möge Ihre Tagung im Interesse der Rechtspflege und damit auch im Interesse unseres deutschen Vaterlandes, nicht aber zuletzt auch in Ihrem eigenen Interesse fruchtbar und erfolgreich verlaufen. (Lebhafter Beifall.)

Oberbürgermeister Dr. Lautenschlager, Stuttgart (mit lebhaftem Beifall begrüßt):

Hochgeehrte Versammlung! Nach den beiden vorausgegangenen Tagen, an denen die Herzen der Stuttgarter und Stuttgarterinnen sich Ihnen noch weiter als sonst üblich aufgetan haben, darf ich, vermutlich auch im Interesse der Abkürzung des Verfahrens, zusammenfassen, was die Stuttgarter Bürgerschaft Ihnen heute noch zu sagen hätte: Nochmals herzlich willkommen in Stuttgart! (Lebhaftes Bravo.)

Stellvertretender Vorsitzender des Deutschen Anwaltvereins Rechtsanwalt Dr. Hachenburg, Mannheim:

Meine verehrten Damen und Herren! Es ist mir die Aufgabe zugefallen, für all die Beweise der Liebe und des Entgegenkommens, für die Worte, die uns heute gewidmet worden sind, den Dank des Deutschen Anwaltvereins und der deutschen Anwaltschaft auszusprechen. „Guch macht ihr's leicht, mir macht ihr's schwer!“ Wie soll ich die Antwort auf alles finden, was uns heute gesagt worden ist? Ich komme mir manchmal — und meinen Kollegen geht es in gleicher Weise — so vor wie ein Mensch an seinem Geburtstag. Es wird ihm so viel Gutes an dem einen Tag entgegengebracht, und er hört so viel Liebes sagen, daß er selbst daran glaubt. (Weiterkeit.) Und ist es nicht schön, wenn man sich einmal im Jahre das Liebes und Gute sagt? Es tut nicht nur dem Herzen des Empfängers wohl, auch für den, der es aussprechen kann, ist es eine Freude. Und aus dem Ton, der heute durch alle

Bemerkungen und Ansprachen hindurchzog, namentlich aus der kurzen, aber inhaltreichen Aussprache des Herrn Oberbürgermeisters haben wir erkannt, daß in der Tat nicht nur der Verstand, daß auch die Herzen bei uns und mit uns sind.

Der Deutsche Anwaltsstag ist eine Art Geburtstag für den Anwaltsverein. Nicht daß er gerade an dem Tage, an dem wir zusammenkommen, entstanden ist. Er gleicht ihm aber in seiner Wirkung. Die Anwaltsstage sind Jungbrunnen für alle Teilnehmer. Die alten Freunde finden sich wieder, Junge kommen hinzu, neue Beziehungen entstehen, und so sind wir wieder neu gestärkt, um die Arbeit unseres Tags aufzunehmen.

Durch alle Worte, die wir heute gehört haben, zieht wie ein roter Faden der Gedanke hindurch: die Arbeit des Anwalts, seine Berufspflicht ist schwer. Das wird uns auch von anderer Seite mitgeteilt. Unverkennbar ist das Verständnis für die besonders schwere Situation der Anwaltschaft vorhanden.

In erster Linie steht für uns — und das hat zuerst der Herr Vertreter des Reichsjustizministeriums hervorgehoben — die Pflicht der Mitarbeit am Recht. Diese Tätigkeit, meine verehrten Damen und Herren, ist es auch, die uns immer wieder frisch erhält. Das Bewußtsein, daß wir am Recht und für das Recht arbeiten, mag noch so schwer es auf uns lasten, es mögen uns noch so viele Sorgen und Probleme beschäftigen, — dieses eine hält uns wach und aufrecht, und daran wollen wir auch festhalten.

Die Aufgabe, die uns zufällt, ist eine doppelt schwere. Wir haben das Recht des Klienten zu wahren, aber auch nur das Recht. Der Herr Vertreter des Deutschen Richterbundes und der Herr Oberlandesgerichtspräsident haben uns darauf aufmerksam gemacht, daß man auch mit den Richtern nicht immer zufrieden sei. Meine verehrten Herren Kollegen, Sie werden mir bestätigen, daß auch sehr häufig der Klient nicht mit dem Anwalt zufrieden ist. Auch der beste Anwalt kann nicht alle Prozesse gewinnen, es kann es immer nur einer. Klient und Anwalt müssen es ertragen. Wir haben aber auch die Verpflichtung, demjenigen, dessen Recht wir nicht für begründet halten, vom Prozesse abzuraten. Ich möchte es hier an dieser Stelle noch einmal aussprechen dürfen: die Welt weiß viel zu wenig, was in den stillen Kanzleien der Anwälte an Arbeit geschaffen wird (sehr richtig!), weiß nicht, wie oft wir dem Richter vorarbeiten und ihm nicht nur die Zubereitung des Prozeßstoffes, sondern durch das Zurückhalten zweckloser, unserer Meinung nach unnötiger Prozesse die Arbeit der Gerichte erleichtern. (Sehr richtig!) Man spricht davon, daß am Reichsgericht die Anwälte das große Sieb sind, durch das alle Prozesse hindurch müssen. Für die unteren Instanzen darf ich das in gleicher Weise in Anspruch nehmen. (Zustimmung.) Dazu gehört ein wohlgestellter, von finanziellen Nöten befreiter Anwaltstand. Auch das ist schon hervorgehoben worden. Wir kämpfen heute um unsere Existenz. Es herrscht heute wieder viel Not und Elend unter der Anwaltschaft. Das dürfen wir auch trotz der Freuden, die wir hier genießen, aussprechen. Wir müssen der Kollegen gedenken, die gar nicht in der Lage sind, hierher zu kommen. Es gibt in der Anwaltschaft sehr traurige Zustände; ich will sie heute nicht weiter ausmalen. Aber ich möchte doch das Mitempfinden der hier Anwesenden, die nicht dem Anwaltstand angehören, für diejenigen Rechtsanwälte wachrufen, die unter der Not der Zeit leiden. Wir wissen, daß es auch den deutschen Richtern nicht gut geht. Darin hat der Vertreter des Deutschen Richterbundes vollständig recht. Das empfinden wir mit den Richtern. Und als wir vor zwei Jahren die Eingabe an das Reichsjustizministerium gerichtet haben — wir haben sie damals nicht veröffentlicht, es sollte nicht so aussehen, als ob wir damit irgendwelche Propaganda für uns machen wollten, sie ist erst viel später an die Öffentlichkeit gekommen —, da sind wir durchdrungen gewesen von dem Gedanken: wie der deutsche Rechtsanwalt seine Pflicht nur erfüllen kann, wenn er nicht mit der Sorge des täglichen Lebens kämpft, wenn er den Schlaf seiner Nächte zwar den Sorgen des Klienten, aber nicht den eigenen Nahrungsvorgen opfern muß, genau so sind wir überzeugt, daß der deutsche Richter so gestellt sein muß, daß er frei von allen Sorgen des Lebens sich nur seiner hohen Aufgabe widmen kann. (Lebhafte Beifall.)

Es ist uns weiter bewußt: um unsere Aufgabe voll zu erfüllen, muß der Rechtsanwalt Jurist sein. Er kann nicht mit dem auskommen, was er aus dem Examen mitgebracht hat. Er muß in ständiger Fühlung mit der Entwicklung von Recht und Wirtschaft bleiben. Der Herr Vertreter der Universität Tübingen hat uns das in beredter Weise vorgehalten. Er hat dabei auch zum Ausdruck gebracht, daß durch die Rechtsanwälte das Recht unter das Volk getragen wird. Er wird es uns aber nicht verübeln, wenn wir außerdem noch selbst am Ausbau der Wissenschaft weiter mitarbeiten wollen. Gerade das, was der Herr Kollege Oberneck hervorgehoben hat, der Einfluß der Wirtschaft auf unser heutiges Leben, das hat die Rechtsanwaltschaft auch auf die wissenschaftliche Bahn gebracht. Unser ganzes heutiges Verkehrsrecht ist wirtschaftliches Leben. Das Recht hat die Aufgabe, die Wirtschaft zu ordnen, es kommt von der Wirtschaft und geht wieder zur Wirtschaft zurück. Und das ist auch, glaube ich, die tiefere Ursache, warum die Rechtsanwälte in den letzten Dezennien auch in der wissenschaftlichen Bearbeitung des Rechts stark in den Vordergrund getreten sind. Der Name ist heute schon einmal gefallen, ich muß ihn noch einmal wiederholen; ich muß immer wieder an unseren unvergesslichen Staub erinnern, der bahnbrechend auf dem Wege der modernen Kommentierung war, und wenn wir der deutschen Wissenschaft diesen Mann und nur diesen Mann gegeben hätten, so dürfte jeder Rechtsanwalt darauf stolz sein. (Bravo!)

Der Herr Kollege Oberneck war der Meinung, daß bei solchen wissenschaftlichen Wirtschaftspragen zuerst der Notar und dann der Rechtsanwalt komme. Als Staub die neue Auflage seines Kommentars im Jahre 1900 herausbrachte und gleichzeitig der erste Band Düringer-Hachenburg mit erschien, da schickte mir Staub sein Exemplar mit dem Aufdruck zu: Herzlichen Glückwunsch zum lautereren Wettbewerb. Das war eine echt Staub'sche Bemerkung. (Sehr gut! und Heiterkeit.) Ich möchte Ihnen sagen, verehrte Herren Kollegen Notare und vom Anwaltsverein: Ihr Rechtsanwälte und Notare, auf zum lautereren Wettbewerb auf dem Boden der wissenschaftlichen Arbeit! Auf diesem Boden können wir uns alle finden.

Wir haben durch den Herrn Justizminister und auch durch die anderen Herren gehört, daß auch die Rechtsanwälte in ihrer öffentlichen Stellung gestärkt werden sollen. Er hat einen Appell an uns gerichtet, daß die Rechtsanwälte in jeder Beziehung sich dem Dienst der Öffentlichkeit widmen sollen. Ich kann aus vollem Herzen dem zustimmen. In der früheren Zeit gab es wenige, allerdings ausgezeichnete Parlamentarier unter den Rechtsanwälten. Ich brauche hier in Stuttgart nur wieder an die Namen P a h e r und H a u s m a n n zu erinnern, um darauf hinzuweisen, daß auch Rechtsanwälte als Parlamentarier Gutes und Großes leisten können. Ich habe mir schon oft die Frage vorgelegt, wieso es kommt, daß in Deutschland der Rechtsanwalt in der öffentlichen Schätzung nicht vollständig die Stellung einnimmt wie in Frankreich und in England. Das hängt zum Teil damit zusammen, daß dort dieser Stand im Vordergrund des öffentlichen Lebens steht. Ich will gar nicht befürworten, daß ähnlich wie in manchen romanischen Ländern eine Advokatenkammer entsteht. Davor möge Deutschland Gott bewahren. Aber eine starke Teilnahme der Rechtsanwaltschaft am öffentlichen Leben scheint mir allerdings geboten. (Sehr gut!) Dann ist es aber auch erforderlich, daß man dem Rechtsanwalt selbst die Stellung einräumt, die ihm gebührt. Die Anspielungen, die wir heute gehört haben, haben wir sehr wohl verstanden. Auch wir haben an die Arbeitsgerichte gedacht und an die Ausschaltung der Anwaltschaft hierbei. Das dürfen wir auch offen aussprechen: das haben wir als einen sehr schweren Schlag empfunden. (Sehr richtig!) Das gilt nicht den Gebühren, die uns hierbei entgehen, denn die sind, wie ich bei den Beratungen hierüber im Reichswirtschaftsrat den Herren von der anderen Seite, namentlich den Arbeitervertretern gesagt habe, im Verhältnis zur Mühe recht gering. Der Widerstand der Herren galt aber nicht nur dem Anwalt, er galt dem Juristen. Den wollte man nicht. Er galt dem geschriebenen, gesetzten Rechte. Man hat den Anwalt ausgeschaltet mit dem Bemerkten, er verstehe nicht genug vom wirtschaftlichen Leben. Das war nicht ernst zu nehmen. Man konnte darauf erwidern: wenn wir nicht genug

dadon versichern, dann gebt uns die Gelegenheit, es zu lernen. Es ist doch ein Widersinn, uns den Vorwurf zu machen und uns dabei zurückzuweisen. Das Arbeitsgerichtsgesetz ist heute rechtskräftiges Urteil, und wir müssen uns fügen, wie man sich in Deutschland dem Urteil der Gerichte zu fügen pflegt. Aber ein Wiederaufnahmeverfahren ist auch in diesem Falle nicht ganz ausgeschlossen, und die Hoffnung geben wir nicht auf, daß gerade hier, wo es sich um öffentliche, um soziale Interessen handelt, man dem Anwalt wieder die Befriedigung der Mitarbeit gibt.

Hierbei gehen wir, wie es der Herr Vertreter des Deutschen Richterbundes gesagt hat, Hand in Hand mit den Richtern. Ich möchte mir an dieser Stelle gestatten, gerade an die Worte, die der Herr Staatsanwalt Eisenbacher ausgesprochen hat, anzuknüpfen. Es ist uns eine hohe Freude, zu sehen, wie sich von Jahr zu Jahr, ich möchte fast sagen, von Tag zu Tag das Verhältnis zwischen Richtern und Rechtsanwälten gebessert hat. (Bravo!) Daß kleine Zwistigkeiten und Reibungen vorkommen, ist begreiflich. Der Herr Staatsanwalt hat Richter und Anwälte als Mitglieder einer Familie bezeichnet. Er ging sogar noch einen Schritt weiter. Er hat den Anwaltverein — nicht den Anwalt — als den älteren Bruder bezeichnet, von dem mancher lernen kann. Das ist eine sehr große Liebenswürdigkeit. Aber soweit ich mich erinnern kann und in meinem Leben gesehen habe, ist der ältere Bruder als Lehrmeister dem jüngeren nicht immer sehr angenehm. Wer einen älteren Bruder gehabt hat, der den jüngeren etwas schulmeisterliche, der wird begreifen, daß in solchen Fällen der jüngere Bruder aufmuckt. Er mag es unangenehm empfinden, wenn der ältere ihm Rechtsbefehle erteilt. Wir wollen lieber gleichaltrige Brüder bleiben. Aber trotzdem nehme ich das Bild auf: auch bei allen kleinen Reibungen, die sich innerhalb der Familie vollziehen können, muß das Familienband, die Zusammengehörigkeit das stärkere sein. Und hier, glaube ich, sind wir auf dem rechten Wege. Zusammengebracht worden sind wir durch die Not der Zeit, zusammengekommen sind wir durch die unerhörten Angriffe, die auf die Rechtspflege, den Juristen, Anwalt wie Richter in gleichem Maße, wie der Herr Vertreter des Richterbundes sagte, gehagelt sind. Dieses Unwetter hat uns zusammen unter den gemeinsamen Schirm gebracht. Man wird es uns aber nicht verdenken, wenn wir diesen Schirm dann auch weiter behalten, selbst wenn dieses Unwetter sich wieder verzieht.

Man hat auch von der Vertrauenskrise im Richterstand gesprochen. Ich schließe mich dem voll an, was die Vertreter des Richtertums hier gesagt haben. Eine wirkliche allgemeine Vertrauenskrise existiert nicht, weder in Süddeutschland noch, wenn wir der Sache genauer nachgehen, in Norddeutschland. (Zuruf: Doch!) Ich habe, seit diese Frage aufgetaucht ist, in Wort und Schrift fortgesetzt den gleichen Standpunkt vertreten. Ich darf ihn hier wiederholen, er ist nicht ad hoc gemacht: Ich glaube, es hat sich um Einzelfälle gehandelt, um zweifellose Mißgriffe, die man parteipolitisch benutzt hat. (Sehr richtig!) Man darf sie nicht verallgemeinern. Wir würden es uns bestens verbitten, wenn man, weil ein Anwalt vor dem Ehrengericht verurteilt oder aus der Anwaltschaft ausgestoßen worden ist, sagen würde: die deutsche Rechtsanwaltschaft ist auf Abwege geraten, sie hat das Vertrauen des Volkes verloren. Der einzelne muß für das büßen, was er getan hat. Der ganze Stand aber darf verlangen, daß solche Ausnahmefälle ihm nicht angerechnet werden. Was wir für uns beanspruchen, müssen wir auch dem deutschen Richter in gleicher Weise zugute kommen lassen. Und je mehr wir hierbei zusammenarbeiten, desto mehr wird es auch möglich sein, alle diese Reibungen, auch die in das öffentliche Leben hineingeragenden Mißstimmungen beseitigen zu helfen. Glauben Sie es mir, es taugt nichts, wenn der Rechtsanwalt mit einer gewissen Schadenfreude zusieht, wie sich gegen den einzelnen oder gegen die Mehrheit der Richter ein gewisser Volksunwille richtet. Es ist durchaus zutreffend: neben dem Richter steht der Rechtsanwalt, und was sich bei der Schlichtungsordnung und bei den Arbeitsgerichten gezeigt hat, das gilt nicht dem einzelnen dieser beiden Berufe, es ist ein Widerspruch, der sich gegen den gebildeten Juristen selbst erhebt, eine Folge des Übergangs, in dem wir uns befinden. Das mag menschlich begreiflich sein. Unsere Aufgabe ist es, zusammenzuhalten mit

den deutschen Richtern, mit ihnen an der Rechtspflege zu arbeiten.

Ich habe nicht alle, alles erwähnen können. Es ist möglich, daß ich manches vergessen habe. Ich bitte also, zu entschuldigen, wenn ich nicht auf all die schönen Worte direkt eingehen kann. Ich habe auch weiter gleichzeitig in Anknüpfung und im Anschluß hieran einer Gruppe zu danken, die heute nicht gesprochen, aber gestern geschrieben und gedruckt hat: das ist die Württemberger Presse. Der Herr Kollege Drucker hat gestern bereits einige erwähnt. Es ist uns eine liebe Pflicht, allen Zeitungen für die warmen Begrüßungsworte zu danken, die sie der deutschen Anwaltschaft, dem Deutschen Anwaltstage gewidmet haben. Es sind bereits gestern der „Schwäbische Merkur“ und das „Stuttgarter Neue Tageblatt“ erwähnt worden. In gleicher Weise hat die „Süddeutsche Zeitung“ und die „Württembergische Zeitung“ uns begrüßt, und andere mehr. Mir fällt eine Geschichte von dem alten Gottfried Seume ein. Sie erinnern sich vielleicht aus Ihrer Schulzeit an die Gedichte, die wir damals auswendig gelernt haben. Dem ist es passiert, daß er einer Dame eine Rose bringen wollte, und zu seinem unangenehmen Erstaunen fand er bei ihr eine andere Dame, die er ebenfalls verehrte. Da legte er die Rose zwischen die beiden und sagte: ich glaube, Sie zu ehren, indem ich Ihnen beiden zusammen eine Rose gebe. Und so mögen denn die Württemberger Zeitungen, die uns so liebevoll begrüßt haben, auch wenn ich die eine oder die andere nicht erwähnt habe, sich damit begnügen, wenn ich sage: ich glaube, die Württemberger Presse damit zu ehren, daß ich ihr gemeinsam den Dank des Deutschen Anwaltvereins hiermit ausspreche. (Bravo!)

Und nun, meine verehrten Damen und Herren, noch ein allerletztes Wort, anknüpfend an das, was auch von verschiedenen Seiten gesprochen worden ist. Der Herr Oberlandesgerichtspräsident hat erwähnt, daß wir für das Wohl des Vaterlandes und für das Recht wirken. Dieses Wort wollen wir beherzigen. Wir arbeiten für das Recht, aber nicht nur für das Recht; wir arbeiten für das Ganze. Und wenn wir an die Tage der Vergangenheit denken, an die schwere Not unseres Vaterlandes, das sich mühsam wieder aufrichtet, dann wollen wir uns sagen: alles, was wir tun, was wir nachher beraten, beschließen, besprechen, was später geschrieben wird, immer soll es geschehen von dem gemeinsamen, einheitlichen Gesichtspunkt aus: was ist für das Gemeinwohl das Rechte, wie helfen, wie nützen wir unserem lieben deutschen Vaterlande! (Lebhafter Beifall!)

Vorsitzender: Es ist an der Zeit, daß wir uns dem Thema dieses Tages zuwenden:

Die Rechtsanwaltschaft in Wirtschafts- und Rechtsleben.

Ich bitte zunächst Herrn Dr. Rudolf Dig dazu das Wort zu ergreifen.

Berichterstatter Rechtsanwalt Dr. Rudolf Dig, Berlin:

Es war etwa 30 Jahre nach der Gründung von Buenos-Aires, von welchem Zeitpunkt eine alte argentinische Chronik berichtet, daß damals den Stadtvätern der neu gegründeten Stadt der jungen spanischen Kolonie die Ankunft dreier Advokaten aus dem Mutterlande gemeldet wurde, welche den hohen Magistrat um Aufenthaltserlaubnis ersuchten. Die Stadtväter beschlossen, den Zugang und die Aufenthaltserlaubnis diesen drei Kollegen zu verlagern und zwar mit der lapidaren Begründung „Zum allgemeinen Wohl“. (Große Heiterkeit.)

Diese kleine geschichtliche Anekdote hat neben ihrem spaßhaften Charakter eine sehr erhebliche, von den jeweiligen Zeitperioden unabhängige symptomatische Bedeutung. Unser Beruf war immer, ist, und wird es wahrscheinlich auch immer sein, das Leidensobjekt starker Vorurteile. Es hat dies mannigfache psychologische und soziologische, durchaus natürliche Ursachen, die im einzelnen zu ergründen den Rahmen dieses Vortrags überschreiten würde, die sich aber im wesentlichen nach zwei verschiedenen Richtungen finden lassen. Die starke Exponiertheit unserer beruflichen Tätigkeit unterstellt uns ständig der Kritik. Niemals ist die Werkstatt des Advokaten hinter geschlossenen Türen. Die ständige Berührung mit dem meist

wirtschaftlich aktivsten und deshalb ehest in moralische und gefehliche Konflikte geratenden Teile der Bevölkerung steigert bei uns die Belastungsprobe unserer moralischen Integrität in die höchst denkbaren Grade. Die Polarität unserer Aufgabe, Individualinteressen wirksam zu dienen, gleichzeitig aber diesen Dienst einzuspinnen in den Dienst der Rechtsordnung, deren Funktionäre wir waren, sind (und unbedingt auch bleiben wollen), erzeugt eine Berufsauffassung, die in ihrer Differenziertheit, ihren inneren Antinomien dem oberflächlichen Betrachter — und die Welt denkt oberflächlich — schwer verständlich ist und zu einer verbreiteten falschen Beurteilung unseres Berufes führen mußte und führt. Hinzu kommt, daß wir geborene und ewige Feinde haben werden, eine Feindschaft, die sich aus der Natur der Dinge erklärt. Die Anwaltschaft ist die geborene Trägerin, der geborene Propagandist einer liberalen individualistischen Weltanschauung. Ich bitte, dies nicht mit dem engeren Begriff des spezifisch politischen Liberalismus zu verwechseln; eine universal-liberale Weltanschauung und damit anwaltschaftlicher Geist ist in jedem politischen Lager möglich. Deshalb wäre auch die Spaltung der Organisation der Anwaltschaft als solcher in politische Parteien, wie sie manchenorts versucht werden soll, mit dem Wesen der Anwaltschaft unvereinbar. Diese politische Spaltung der Anwaltschaft als solcher würde ihr gerade die Qualitäten nehmen, welche die Rechtsanwälte zu politischen Führern prädestiniert, insbesondere unter anderem die Fähigkeit, geübt durch ständiges Berufstraining, sich in fremde Gedankengänge einzuleben und auch dem Gegner gerecht zu werden. Der spezifisch anwaltschaftliche Geist hat eine universelle Grundlage, deren Balladen die Freiheit des Geistes, die Freiheit der Persönlichkeit, insbesondere aber die leidenschaftliche selbstzweckmäßige Verfolgung und Verehrung des Rechtsgedankens im Gegensatz zu und in eventuellen Kämpfen mit jeder formalen Macht und jedem weltlichen Machthaber sind. In diesem Sinne ist der Anwaltschaft bei richtiger Erfassung seiner ständischen Aufgaben innerhalb der Volksgemeinschaft der berufene Siegelbewahrer jenes ur- und altgermanischen leidenschaftlichen, rein individualistischen Gerechtigkeitsgefühls, daß kein Schwacher durch eine noch so autoritative Macht, sei sie in Sagung, Urteil oder Person verkörpert, entrechtet werden darf, welche Garantie die alten Deutschen des heiligen römischen Reiches in der Person des erwählten Kaisers sahen, von dem es hieß, daß sein Herz der lebendige Brunnen des Rechts sei, und der deshalb der höchste Richter war, weil er als Schützer der Schwachen und Dämpfer der Gewalttätigkeit, unabhängig von jedem Jus scriptum, der Schützer des Jus aequum war.

Dieses sich unter Umständen gegen jede Machtkompetenz aufbäumende Gerechtigkeitsgefühl darf als köstliches Erbgut unserer Altvordere nicht verloren gehen. Wir finden es auch heute noch in der unabhängig königlichen Machtsstellung des englischen Richters, der gänzlich unbürokratisch außerhalb der Bürokratie steht, sich auch aus ihr deshalb nicht ergänzt, sondern im wesentlichen aus unseren Reihen, den Barristers. Es muß auch auf dem Kontinente seine Ritter finden in einer stolzen, unabhängigen, hochgebildeten, von Freiheits- und staatlichem Verantwortungsgefühl gleichmäßig durchdrungenen Advokatur, die in sich tragen muß den Geist jener Ritter, deren einer — wir stehen hier auf schwäbischem Boden — Götz von Berlichingen, als kaisertreuester Ritter doch kein Bedenken trug, dem Beauftragten des Kaisers so drastisch zu trohen. (Heiterkeit.) Jener Geist darf nicht gehören und gehört nicht einer abgeschlossenen Periode an. Ich erinnere daran, daß Bismarck in der Zeit seines Konfliktes mit dem jugendlichen Kaiser, an diesen Staatsgeist im höheren Sinne, unter Berufung auf den alten Ritter Götz erinnert hat. Gehen einem Volke verantwortungsvolle Vertreter dieses Geistes verloren, so verliert es grundlegende Garantien seiner staatsbürgerlichen Freiheit. Das Volk aber, in dem dieser Geist nicht durch von hohem Verantwortungsgefühl und von rechtlicher und sittlicher Disziplin getragene Männer vertreten wird, tötet diesen Geist durch Mißbrauch. Sein berufener Vertreter ist die Advokatur eines Landes. Wenn wir auch nicht mehr wie jene Götz, Sickingen und Hutten, die Kämpen des Rechts- und Reichsgedankens, das Recht der Selbsthilfe

mit Gewalt und Waffen im modernen Staate für uns in Anspruch nehmen, so doch das Recht der Selbsthilfe und des Kampfes ums Recht in jenem erwähnten ungeschriebenen kaiserlichen Sinne mit allen Mitteln und Waffen des Geistes. Wenn wir daher in unerfrohenem moralischen Mute an allen Formalgewalten Kritik zu üben für uns in Anspruch nehmen, so ist dies keine Anmaßung uns nicht zustehender staatshoheitlicher Kompetenzen — im Gegenteil, wir sind die Verteidiger klarer Kompetenzen, die Bekämpfer aller unverantwortlichen Einflüsse, schon im Interesse der Berechenbarkeit des Rechts — sondern die Ausübung einer Gemeinschaftspflicht im Rechte der öffentlichen Kritik und Meinung, besonders legitimiert durch geschulte Fachkenntnis und Rechtsdisziplin. Betrachtet man solche Auffassung anwaltschaftlichen Standesberufs als Anmaßung behördlicher Kompetenzen, so unterwirft man einen gänzlich unbürokratischen Stand bürokratischer Betrachtungsweise, verkennt sein Wesen und seine Stellung im Staate, der Volksgemeinschaft, und der Rechtspflege im besonderen. Dementsprechend sind die geborenen und ewigen Gegner der Anwaltschaft alle spezifischen und ausgesprochenen Bürokratien und alle diejenigen Erscheinungen der Geschichte, seien sie Persönlichkeiten oder Körperschaften, welche bewußt den Machtgedanken über den Rechtsgedanken stellen, das Recht zugunsten der Macht negieren.

Die Geschichte gibt zahlreiche und interessante Beispiele schwerer derartiger Konflikte mit der Rechtsanwaltschaft. So den Konflikt des spanischen Unterdrückers der Niederlande, Herzogs Alba, mit den belgischen Advokaten, den Konflikt im gleichen Lande zwischen den österreichischen Unterdrückern und den Anwälten als Verteidigern der alten belgischen Gerechtfamen, den Haß Napoleons I. gegen uns als die berufsmäßigen Vertreter des Rechts, indem er uns als eine Horde von Ideologen, Phrasendreschern, geleerten Geistern des Verrats, Aufwieglern, Querulanten, denen man die Zunge ausschneiden müsse, apostrophierte. Es ist z. B. psychologisch von höchstem Interesse, daß im Gegensatz zu Napoleon, dessen Kraft in dem dämonisch elementaren Wesen seiner Krafnatur lag, übrigens bezeichnenderweise auch zu Friedrich Wilhelm I., der universal gebildete, fein kultivierte Geist Friedrich des Großen diesen hinderte, ein Gegner der Anwaltschaft zu sein. Die universale geistige Persönlichkeit Friedrichs des Großen gab diesem sogar die divinatorische Gabe, auf diesem ihm so fremden Gebiete klarer zu sehen als seine Juristen und im Gegensatz zu der mehr bürokratisch-subalternen Auffassung seines Kanzlers Carmer die Unvereinbarkeit der von diesem geschaffenen Hof-Assistentenräte als Angestellte des Gerichts mit dem wirklichen Wesen und den Aufgaben der Anwaltschaft zu erkennen. Die von Carmer auf kurze Zeit eingeführte und sich in ihrer Unbrauchbarkeit dann selbst richtende Überspannung des preussischen Obrigkeitstaats-Gedankens wurde von diesem universalen Geiste in ihrer Fehlerhaftigkeit erkannt. Ein Genie so universeller Natur mußte eben zwangsläufig die spezifische Bedeutung und Eigenheit der Anwaltschaft erkennen. Durchaus bezeichnend ist es auch, daß die bolschewistischen Machthaber, welche mit als solcher anerkannter brutaler Offenheit mit dem Gedanken einer unpolitischen und unabhängigen Justiz ausgeräumt haben und das Gericht bewußt zu einer Kampfswaffe und einem politischen Werkzeug der herrschenden Klasse, dort des Proletariats, gemacht haben, in einem ihrer ersten Gesetze, gleich nach der Oktober-Revolution 1917, den Anwaltschaft durch ein Dekret aufgelöst haben. (Hört! Hört!) Mit dieser sich auch in der Stellung der Gerichte ausdrückenden Diktatur einer Klasse ist eben die Existenz einer Rechtsanwaltschaft unvereinbar. Es gibt deshalb heute in Rußland folgerichtig keine Rechtsanwälte in unserem und der gesamten übrigen Welt Sinne mehr.

Die Gegnerschaft der Bürokratie erklärt sich zwangsläufig aus ihrem Wesen. Auch die technisch vollkommenste, moralisch integerste, von höchstem amtlichen Pflichtbewußtsein getragene Bürokratie muß eine innere Ablehnung gegen einen Stand haben, der die gleiche fachwissenschaftliche Bildung besitzt wie sie, die Wurzeln seiner Kraft, die höchste Zielsetzung seiner Tätigkeit aber findet im individualistisch liberalen Geiste der Verteidigung der Belange der Einzelpersonlichkeit gegenüber

der notwendig schematisierenden und nivellierenden Einstellung jeder Bürokratie, und der unbeeinträchtigten Verteidigung des Rechtsgedankens gegen „der Ämter Übermut“, zu dem auch und vielleicht gerade besonders technisch vollkommene und hochstehende Bürokratien neigen. Denn jeder hat die Fehler seiner Vorzüge. Je vollkommener organisiert und je tüchtiger eine Bürokratie ist, um so eher neigt sie zur Überspannung ihrer Kräfte und Kompetenzen. Je fehlerhafter auf technischem oder moralischem Gebiet aber eine Bürokratie ist, um so eher muß sie mit den Verteidigern der Individualinteressen im Rahmen des Rechtes in Konflikt geraten. Sei sie gut oder schlecht, die Bürokratie wird die Anwälte niemals lieben; ihre Abneigung wächst erfahrungsgemäß progressiv mit der Intensität bürokratischen Geistes, also innerhalb einer Bürokratie nach unten, je subalternere, um so bürokratischer und anwaltsfeindlicher.

In diesem Zusammenhange muß auch erwähnt werden die allerdings mehr leise als laut des öfteren besprochene angebliche Anwaltsfeindlichkeit der Richter. Ich kann sie so verallgemeinert nicht anerkennen. Je höher ein Richterstand steht, je universalgebildeter er ist, um so eher wird er in einer guten Anwaltschaft den unentbehrlichen, wertvollen Gehilfen der Rechtsfindung sehen. Wahrhaft kluge Richter sind deshalb niemals anwaltsfeindlich. Wahrhaft kluge Klugheit ist aber mehr als fachtechnisches, bürokratisches Können. Unsere deutsche Gerichtsorganisation mit ihrer zahlenmäßigen Vielheit der Richter birgt allerdings eine gewisse Gefahr in sich, daß der Richterstand bürokratisiert wird. Der Richterstand braucht seiner Natur nach bei richtiger Auffassung seiner Aufgaben keine Bürokratie zu sein. Der königliche Richter ist kein Bürokrat. Jenes glückliche Land, welches seit Jahrhunderten unter der Magna Charta lebt, hat einen Richterstand geschaffen, in welcher der Richter mit der Bürokratie nichts zu tun hat, er sich nicht einmal aus ihr rekrutiert, sondern, wie ich schon erwähnte, mehr aus unseren Reihen. Die geringe Zahl der Richter königlichen Ansehens und fürstlichen Einkommens bewahrt sie davor, eine bürokratische Einstellung zum Leben zu gewinnen. Der deutsche Richterstand lebt unter so glücklichen Verhältnissen nicht. Die Vermassung drückt auch hier auf die Qualität, nicht so sehr auf die fachtechnische; denn das deutsche, beinahe rührend zu nennende Pflichtbewußtsein erzeugt in dem deutschen Richter ein derartiges Maß fachtechnischen Könnens und fachtechnischer Bildung, daß die Gefahr spezifisch juristisch-fachtechnischer Qualitätsverschlechterung eine akute nicht zu nennen ist. Über auch die Richter sind Menschen. Die Überlastung der Richter mit zum Teil subalternen Arbeit (sehr richtig!), die ihrer kulturellen Bedeutung im Volksganzen in keiner Weise entsprechende, geradezu lächerlich zu nennende Bezahlung (sehr richtig!) drückt sie in ihrem Lebensführungsniveau so herab, daß es schon königliche Geister sein müssen, die in so kleinen Verhältnissen und in den Sorgen des Alltags eine souverän universale Einstellung zu den Problemen des Lebens sich bewahren. (Lebhafte Zustimmung.) Der Soziologe muß mit dem Durchschnitt der Menschen rechnen und nicht mit einzelnen begnadeten Naturen. Die ungeheure Geistigkeit der verschiedensten Schichten des deutschen Volkes hat zwar das merkwürdige Phänomen gezeitigt, daß auch universale Geister mit breiter Welt- und Lebensauffassung aus den materiell kümmerlichsten Verhältnissen entstanden sind, und sich diese Freiheit und Universalität in den gleichen drückenden Verhältnissen bewahrt haben. Die Welt ist aber älter geworden, insbesondere ist sie — man mag diese Entwicklung begrüßen oder betauern — durch die Kommerzialisierung und Industrialisierung materialisiert. Die Zeiten, wo auch materiell in kleinen Verhältnissen lebenden Ständen wegen ihrer geistigen, ethischen und kulturellen Bedeutung soziale Privilegien eingeräumt wurden, welche sie in dieser Hinsicht entschädigten und über den Durchschnitt wenigstens hinsichtlich sozialen und gesellschaftlichen Einflusses erhoben, sind dahin. Die Zeiten des karglich besoldeten, aber spezifisch durch den königlichen Dienst in höchstem, kaum dagewesenem Ansehen stehenden Beamten sind mit den Königen dahingegangen. Die Enge des Lebens in materieller, sozialer und gesellschaftlicher Hinsicht muß mit der Zeit unheilvoll und subalternisierend wirken, das Wesen der Anwaltschaft läßt sich aber nur durch einen freien und universalen Geist erkennen und würdigen. Wenn deshalb

die Justiz teilweise in diesem Sinne bürokratisiert sein oder werden sollte und aus diesem Geiste heraus sich in ihr eine Anwaltsfeindlichkeit zeigen sollte, so können wir diesem Mißstande nur dadurch begegnen, daß wir unseren ganzen Einfluß einsetzen, um das deutsche Richtertum sozial-materiell und damit ideell zu heben. Je höher die Justiz steht, je besser auch ihre materiellen Bedingungen sind, um so weniger werden wir Anwaltsfeindlichkeit bei ihr finden.

Die Bedingungen, welche die Gefahr einer Subalternierung und Bürokratisierung der Justiz in sich tragen, waren in diesem Ausmaß im kaiserlichen Deutschland nicht vorhanden. In jener Zeit waren es aber andere Gründe, die gerade in Deutschland das Verhältnis zwischen Richtertum und Anwaltschaft nicht so glücklich gestalteten, wie es in anderen, in dieser Entwicklung begnadeteren Ländern der Fall ist. Das kaiserliche Deutschland lebte unter ganz spezifischen soziologischen Hemmungen betreffend die soziale Bewertung des freien Berufs und insbesondere die soziale Bewertung eines Standes, der in der freien und universalen Persönlichkeit die Wurzeln seiner Kraft findet. Haben wir doch die Gröste erlebt, daß prominente Vertreter freier Stände, auch des unrigen, ihre soziale und insbesondere gesellschaftliche Weihe erst in einer offiziellen Stellung, sei es derjenigen des Reserveoffiziers oder eines Titels fanden. Ich möchte hier nicht mißverstanden werden. Ich polemisiere nicht gegen die Institution des Reserveoffiziers als solche, ich war es selbst und bin stolz, der alten Armee angehört zu haben. Ich kritisiere nur die Motive und die Art, wie er von einzelnen erstrebt und aufgefakt wurde. Ich polemisiere gegen die soziale Erscheinung des sogenannten Visitenkarten-Reserveoffiziers.

Man hört so oft auch aus Kollegentreifen den Hinweis auf die größere Geltung des Anwaltsstandes in den westlichen Ländern. Fast in allen Monographien über die deutsche Anwaltschaft findet sich das Klageglib, daß in den westlichen Ländern die Anwälte die politischen Führer der Nation sind und deshalb den ersten Stand im Staate bilden. Dennoch falsch aber ist es meines Erachtens, diesem Ziele nachzueilen mit der Devise „Mehr Anwälte ins Parlament“. Auf diese Weise zäumt man das Pferd von hinten auf, spannt man den Pflug vor den Ochsen. Warum sind denn in jenen Ländern Anwälte die Führer der Nation? Weil ihre Gesellschaft eine andere ist. Um nur einige Beispiele herauszugreifen.

In Belgien, dem Anwaltsstaate katexochen, waren in den Schicksalsstunden der Nation Anwälte diejenigen, welche die Führung an sich rissen und sich mit dem größten Erfolge für das Leben der Nation an die Spitze der jeweiligen elementaren Volksbewegung stellten. Das belgische Volk dankt seine Freiheit und seinen Wohlstand hauptsächlich mit seinen Anwälten. Die belgischen Anwälte haben den Freiheitskampf gegen die spanischen und österreichischen Unterdrücker geführt, die belgischen Anwälte haben die Selbstständigkeit ihres Landes gegen die usurpatorischen Gelüste des Kaisers Napoleon verteidigt. Die belgischen Anwälte haben sich den Germanisierungsversuchen der niederländisch-holländischen Staatsgewalt systematisch entgegengesetzt, und als im Jahre 1830 das belgische Volk die holländischen Truppen vertrieb, waren Anwälte die Führer dieses Aufstandes. Anwälte haben in dem damals neu gebildeten provisorischen Regierungsausschuß die Loslösung der belgischen Provinzen von Holland dekretiert, und die Anwaltschaft hat seit dieser Konsolidierung des belgischen Staates ständig und fortgesetzt als Parlamentarier, als Mitglieder des Senates, als Gouverneure, als Vertreter der Diplomatie dieses Land regiert, und es ist im wesentlichen ihr Verdienst, daß das belgische Land zu einem Lande von Reichtum und üppigkeit entwickelt wurde. Die Führerstellung der Anwälte in Belgien zeigte sich auch während der Okkupationszeit des Krieges. Nach dem Kriege sind es fast ausschließlich Anwälte gewesen, die dem relativ kleinen Staate eine so gewichtige Stimme im Rate der Völker gegeben haben, daß Belgien sogar eine Zeitlang den Vorsitz im Völkerbunde übernahm.

Ich bin hinsichtlich Belgiens etwas ausführlich geworden, nicht nur weil dieses Land zeigt, wie vorteilhaft es für ein Volk ist, seine große Politik und insbesondere auch seine aus-

wärtige Politik seinen Rechtsanwälten anzuvertrauen, sondern weil es das typische Beispiel dessen ist, was ich darstellen will, nämlich die historische Begründetheit der Prerogativen des Anwaltsstandes in einem Lande. Im wesentlichen gilt ja das gleiche auch in Frankreich und auch in Italien. Das größte politische Geschenk, das Frankreich der Welt gemacht hat, die Verkündung der ethischen Postulate der bürgerlichen Revolution, mußte notgedrungen und zwangsläufig den Anwaltsstand als solchen heben, weil er als der scharf ausgebildetste Exponent liberal bürgerlich-individualistischer Weltanschauung in erster Linie berufen war, eine unter diesem Zeichen stehende politische Entwicklung zu führen. Die gleiche historische Begründung gibt die hervorragende Beteiligung der Anwaltschaft im italienischen risorgimento. Besonders sinnfällig zum Beispiel auch in Argentinien, wo ebenfalls die hohe Stellung der Anwaltschaft auf ihre Mitarbeit in den Schicksalsstunden der Nation in der Revolution von 1810, die zur Unabhängigkeit der südamerikanischen Kolonien Spaniens führte, zurückzuführen ist. Hinsichtlich Amerikas dürfen wir nicht vergessen, daß der Verfasser der Unabhängigkeitserklärung Jefferson und der Sieger im Bürgerkriege Lincoln Rechtsanwälte waren.

In England liegt, wie fast immer, die Entwicklung etwas anders. Dieser glücklichen Insel ist es beschieden gewesen, in dem gesamten Komplex ihres politischen und sozialen Lebens eine ungeheuer langsame, aber außerordentlich stetige Linie zu führen, deren Kontinuitätlichkeit fast niemals von außen unterbrochen worden ist. Von der Magna Charta und der Habeas Corpus-Akte aber mußte der Weg zu einer hochangesehenen und mächtigen Anwaltschaft führen; denn der leidenschaftliche Freiheitsgedanke und die Ehre, die dem Selbstbestimmungsrecht des Individuums aus dem Gedankenkreis dieser grundlegenden Verfassungsbestimmungen zuteil wird, muß zwangsläufig einem Stande nützen und ihn heben, dem die Verteidigung der individuellen Freiheit und des individuellen Interesses im Rahmen des Rechts bestimmende Aufgabe ist. Die englischen Barristers haben deshalb das Glück gehabt, in ihren Rechtsgenossenschaften, den Inns, sich unabhängig von der Staatsgewalt rein genossenschaftlich zu höchster Qualität und Macht zu organisieren, von jeder Regierungskontrolle frei, in der in England gewährleisteten, dem Volksempfinden entsprechenden Ablehnung jeder Einmischung des Staates. Ich werde später noch darauf zu sprechen kommen, wie dieser Ausbau des genossenschaftlichen Gedankens fördernd auf die Entwicklung einer hohen Anwaltschaft wirken muß, namentlich wenn sich, wie in England, noch gesellschaftliche Prerogativen — und jeder Kenner weiß, was rein gesellschaftliche Macht nicht nur in England bedeutet — mit diesen Genossenschaften der Barristers verbinden, zu denen sich sogar Mitglieder der königlichen Familie als Leiter der Genossenschaften, Benchers, wählen lassen. Die nahe Berührung mit dem ersten Repräsentanten der Nation, dem Monarchen, ergibt sich des weiteren aus der Stellung der Kings Councils, auch wiederum ein gesellschaftliches Moment, welches den Stand hebt. So hat der Stand der Barristers das Glück gehabt, seine jetzige Stellung aus einer jahrhundertelangen kontinuierlichen Entwicklung zu schaffen, deren Bedingungen bestanden in den besten Traditionen des englischen politischen und sozialen Geistes, in dem Gedanken der Macht durch Freiheit und nutzniehend von den Machtfaktoren des englischen öffentlichen Lebens, insbesondere auch der richtigen und deshalb hohen Einschätzung repräsentativ gesellschaftlicher Momente.

Unter wie unglücklichen, diametral entgegengesetzten Bedingungen ist die deutsche Anwaltschaft erwachsen. Die mir zur Verfügung stehende Zeit zwingt mich, nur diejenige Epoche zu betrachten, die für uns hier Versammlung zum mindesten Gegenwart gewesen ist. Die Größe des kaiserlichen Deutschland dankt es, wenigstens sichtbar nach außen, den Erfolgen seiner Heere und einem Staatsmann, der die Doktrin von Blut und Eisen zum mindesten verkündet hat. Ich will zugeben, daß diese Betrachtungsweise den Vorwurf einer gewissen Oberflächlichkeit verdient. Die Welt denkt aber oberflächlich. Insbesondere wertet sie Personen und Stände in oberflächlichem Betrachten. Selbstverständlich wissen wir, daß die Doktrin von Blut und Eisen dieses Staatsmannes gigantischer Form gerade in der bürgerlichen Oberschicht Deutsch-

lands vielfach mißverstanden worden ist. Selbstverständlich wissen wir, daß hinter dem Erfolge der Armeen die geistigen und ethischen Potenzen der deutschen Wissenschaft, ja sogar der deutschen Philosophie und Dichtkunst standen. Es ist aber ein besonderes Unglück für Deutschland gewesen, daß gerade in der Zeit seines stärksten wirtschaftlichen Aufstieges als kaiserliches Deutschland in den letzten 15 bis 20 Jahren vor dem Kriege ein starkes Ausmaß von Ungeistigkeit über dem Lande schwebte. (Sehr richtig!) Gerade die besten Eigenschaften des Deutschen wurden zum Teil in den Schulen und zum Teil auch an den Universitäten nicht nur nicht genügend gewürdigt, sondern diskreditiert. Es erfolgte eine bewußte Abkehr vom universal Geistigen und eine leidenschaftliche Betonung des fachmännisch Technischen. Es liegt auf der Hand, daß im Rahmen dieser Mentalität ein Stand nicht den ihm gebührenden Einfluß gewinnen konnte, ja nicht einmal seine Fähigkeit seiner Natur nach entwickeln konnte, dessen Wesenheit, wie ich immer hervorheben möchte, die freie universale geistige Einstellung zu allen Problemen der Wissenschaften und des Lebens ist.

Hinzu kamen die außerordentlich unglücklichen gesellschaftlichen Machtverhältnisse des kaiserlichen Deutschland. Man könnte ein Buch schreiben, um all diese Dinge bis in ihre letzten Ursachen zu verfolgen. Mein Vortrag muß allein aus Gründen der Zeit sich mit der Betrachtung äußerer Erscheinungsformen begnügen. Auch im kaiserlichen Deutschland spielte die gesellschaftliche Rangordnung eine sehr erhebliche Rolle unter den den Ehrgeiz bestimmenden Faktoren. Erweiterung der gesellschaftlichen Macht, des gesellschaftlichen Einflusses, der gesellschaftlichen Stellung waren sehr erheblich die Triebkräfte der Aktivität der gebildeten Oberschicht der Nation. Nun hat es aber die Entwicklung mit sich gebracht, daß die gesellschaftlichen Prerogativen im kaiserlichen Deutschland wuchsen mit der persönlichen Unfreiheit der Standeschicht, die sie genoß. Je abhängiger eine Standeschicht war, um so größeres gesellschaftliches Ansehen genoß sie. Gesellschaftlich führend war der Offizier, natur- und begriffsnotwendig ein unfreier und abhängiger Stand. Ein Stand, der gerade aus dem Dienst gegenüber höheren Befehlsgewalten die ethische Rechtfertigung seiner Geltung findet, dessen begriffsnotwendiges Wesen Gehorsam und Unterordnung ist. An zweiter Stelle kam, wenigstens in dem überwiegenden Teil des von Preußen geführten Deutschland, die reine Verwaltungs- und Regierungsbürokratie. Es ist außerordentlich bezeichnend, daß gerade der Jurist, der in der Ausübung seines Berufes, versaffungsmäßig garantiert, unabhängig war, der Richter, in der gesellschaftlichen Hierarchie gegenüber den Regierungsbeamten im kaiserlichen Deutschland überwiegend an zweiter Stelle stand. (Sehr richtig!) Gesellschaftliche Nonvaleurs waren die freien Berufe. Wie kann ein Stand wie der unsrige, dessen Atem die Freiheit, dessen Stolz die freie Persönlichkeit, dessen Temperament bis zu einem gewissen Grade immer ein revolutionäres ist, in solcher Umgebung gedeihen? Da die Geschichte den deutschen Anwälten bisher niemals Gelegenheit gegeben hat, in den Schicksalsstunden der Nation diese zu führen, und da die soziale Struktur der letzten Jahrzehnte vor dem Kriege der Entwicklung eines Standes wie des unsrigen abhold war, liegt es nicht an den deutschen Anwälten, sondern an der Geschichte ihres Landes und ihres Volkes, wenn sie nicht diejenige Stellung gefunden haben, die ihnen gebührt, wenn sie — sagen wir es offen, das größte Unglück für einen Stand und einen Mann — sich in deutschen Ländern bisher nicht nach ihren Fähigkeiten haben ausleben können. (Bravo!) Die Staatsform hat sich geändert. Ob sich der Geist allenthalben entsprechend geändert hat, das zu entscheiden ist nicht Aufgabe dieses Themas. Jedenfalls — das eine ist sicher — sind gewisse gesellschaftliche und soziale Hemmungen weggefallen, und mein persönlicher Eindruck ist, daß zum mindesten in sozial-gesellschaftlicher Hinsicht eine kleine Besserung schon eingetreten ist, der Kurs des Anwalts etwas gestiegen ist, wenn es auch heute eine durchgebildete gesellschaftliche Hierarchie nicht mehr gibt, wenigstens keine solche, die nach ernststen soziologischen und ethischen Grundsätzen zu rechtfertigen ist.

Die Prerogativen gewisser Stände der kaiserlichen Zeit

hatten doch ihre wohlbegründeten historischen und sozialen Ursachen. Die gesellschaftliche Ordnung, die gesellschaftlichen Ideale sind zertrümmert, ohne daß etwas Neues an ihre Stelle gesetzt worden ist. Es ist ja überhaupt das Unglück des Umsturzes von 1918, daß es sich mehr um einen maras- mischen Zusammenbruch als um eine von neuen Ideen ge- tragene Neuordnung handelt. (Lebhafte Zustimmung.) Die gesellschaftliche Gliederung des Volkes ist aber etwas ungeheuer Kulturnotwendiges, vielleicht sogar auf die Dauer nicht Entbehrliches. Die Menschen brauchen nicht nur ein gesellschaftliches Ziel, sie brauchen namentlich auch den sozialen Zieltyp eines Menschen, der für sie der Inbegriff des vollendeten Typs des Volks- genossen ist. (Sehr richtig!) Trotz mancher zum Teil recht schwerer Schönheitsfehler fanden sich auch im kaiserlichen Deutschland Ansätze hierzu. Heute gibt es keine solchen gesell- schaftlichen Ziele mehr. Auch hier liegt wieder die besondere Gunst des Schicksals, welches England teilhaftig geworden ist, das in seinem ausgebildeten Typ des Gentleman eine Nichtsnur nicht nur gesellschaftlichen, sondern auch moralis- chen Handelns bietet. Wir stehen heute in soziologisch-kul- tureller Beziehung vor einem absoluten Vakuum, vor einer absoluten Anarchie. Nicht einmal ein plutokratischer Gedanke hat sich durchgesetzt. Man spricht so viel von Materialisierung. Gewiß ist sie vorhanden. Sie ist in anderen Ländern aber auch vorhanden und wohl in gleich hohem Grade. Es ist Gott sei Dank noch nicht wahr, daß das Volksempfinden als Ganzes das Geld anbetet und im Gelde den kulturellen und gesell- schaftlichen Wert allein sieht. (Bravo!) Es ist vielmehr nur die graufige Situation, daß es auf ideellem sozialem Gebiet kein Allgemeingut der Nation mehr, und daß es zur Zeit keine Macht und keine Instanz mehr in Deutschland gibt, welche auf kulturellem sozialem Gebiete, also sagen wir standesmäßig führend ist. Die kulturelle Notwendigkeit einer, wenn auch sich ständig erneuernden, in diesem Sinne aristokratischen Führerschaft ist aber gerade ein Postulat jeder tiefer schürfenden demokratischen Weltanschauung; ich erinnere nur an Troeltschs Wort von der Aristokratie als dem Salz der Demokratie und die diesbezüglichen soziologischen Unter- suchungen des trefflichen, unvergeßlichen Raumann.

Sollte das nicht diejenige Situation sein, in welcher die Glocke auch für die deutsche Anwaltschaft läutet? Es ist niemand da, der das deutsche Volk aus sozial anarchisti- schem Brodeln einander widersprechendster, zur Zeit noch nicht ausgereifter Zielrichtungen hinausführt. Die königliche Gewalt ist zerbrochen. Man mag Monarchist sein oder nicht, niemand kann leugnen, daß die monarchistische Ideologie eine Flamme war, die viele Herzen erwärmte. Das Parlament in seiner heutigen Gestalt ist meiner Ansicht nach nicht geeignet, die Volks- genossen aufzurütteln und Licht dem nach neuen Idealen suchenden Volke zu bringen. (Lebhafte Zustimmung.) Das politische Leben in und außerhalb des Parlaments ist kein Kampfsplatz miteinander ringender politisch grundsätzlicher Ideen mehr. Die mehr gefühlsmäßig am Alten Hängenden haben sich mehr oder minder opportunistisch mit dem Neuen abgefunden. Diejenigen aber, die in früherer Zeit grundsätz- lich nach Neuem strebten, die geistige Fronde, sind saturiert, sie sind politisch sowohl wie sozial Bourgeois geworden (sehr richtig!) und krankten meines Erachtens nach an einer gewissen republikanischen Selbstzufriedenheit. (Lebhafte Zustimmung und Heiterkeit.) Wo aber ganz rechts und links noch „welt- anschaulich bedingt“ Politik getrieben wird und soziale Re- formen, ja Revolutionen erstrebt werden, sind dies peripheri- sche Erscheinungen, die die Masse des Volks und die Masse der Gebildeten nicht erschüttern, ja nicht einmal anregen. Es gibt heute im politischen Leben keinen Kampf der Geister mehr. Alles ist Kunst, Handwerk, Routine, eine Atmosphäre, in welcher politische Persönlichkeiten schwer sich entwickeln, weil sie nicht atmen können. Das Parlament ist heute keine unab- hängige, souveräne, legislative Gewalt, sondern eine Börse vielerlei Klassen und Berufsorganisationen.

Solcher Situation findet sich unser Stand heute gegen- über, und es fragt sich, ob er geeignet und fähig ist, in später Stunde ideenbefruchtend und aktiv eingreifend in des Volkes Not sich doch noch eine Führerstellung in der Nation zu er-

ringen. Mit Alltagsmitteln kann solches nicht gefördert werden. Es ist hierfür ziemlich gleichgültig, ob heutzutage der eine oder der andere Anwalt mehr in das Parlament geht. Das Primäre ist vielmehr, den Stand als solchen zu heben, ihm als solchen eine Geschlossenheit, geistige Fruchtbarkeit und Schlagkraft zugeben, daß er als solcher eine geistige Macht in der Nation wird, die ihrerseits wieder zu einer gesellschaftlichen Gliederung des Lebens der Nation, zu ihrem organischen Aufbau beiträgt, und aus dem sich dann Kraft seiner ethischen und intellektuellen Qualifikation politische und andere Führer zwangsläufig entwickeln können (sehr gut!), und zwar besetzt von der univervalen Weite und Selbstverständlichkeit, die ein angesehenere und wirt- schaftlich gut gestellter Stand mit intellektueller Schulung seinen Mitgliedern gibt. (Bravo!)

Es ist auch ganz falsch, dieser anwaltschaftlichen Führer- stellung Raummöglichkeit nur innerhalb der mehr oder weniger atomisierten modernen kapitalistischen Gesellschaft zu geben. Die Geschichte von Rom an, ich erinnere an vorerwähnte Bei- spiele, erweist, daß dies ein Vorurteil ist. Nicht die politische Karriere ist das Primäre, sondern die hervorragende, uni- verselle anwaltschaftliche Persönlichkeit, die als Magnet das öffentliche Leben hinüberleitet. Um aber derartigen Persön- lichkeiten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, um den wirt- schaftlichen und ideellen Boden zu schaffen, aus dem heraus sich solche Persönlichkeiten entwickeln können, ist es notwendig, gerade in unserem Stande allen zentrifugalen Neigungen des Auseinanderfließens, der materialistischen Atomisierung ent- gegenzutreten. Die intensivste Standesbewegung und intensivste Standesarbeit ist Voraussetzung, daß der Stand und einzelne Angehörige diejenige Schlagkraft ent- wickeln, welche notwendig ist, die ihm gebührende Führer- stellung an sich zu reißen. Wir müssen also unsere Reihen sammeln, um den großen Aufgaben gerecht zu werden, welche die Zukunft uns bieten wird, damit wir bereit sind, zuzu- schlagen und einzugreifen, wenn der Schicksalsruf an uns er- geht, wie er in der Geschichte glücklicherer Anwaltschaften an diese für ihre Nation ergangen ist. Ausschließlich unter dieser Zielbestimmung muß unsere Standesbewegung stehen.

Diese Zielbestimmung muß im letzten Ende vorwiegend bei allen Problemen der Standesbewegung maßgebend sein. Es ist nicht Aufgabe dieses Vortrags, zu den einzelnen aktuellen Problemen unserer Standesbewegung Stellung zu nehmen. Wir haben heute hier keine Resolution zu fassen. Wohl aber erheischt es die Aufgabe dieses Vortrags, zu untersuchen, wie diese Zielsetzung der Anwaltschaft auf die zeitlichen Probleme der Standesbewegung einwirkt. Die moralische Qualität eines Standes hängt ab von seiner Erziehung, der in ihm geführten Disziplin und — ich spreche es offen aus — seiner wirtschaft- lichen Kraft. Die Erziehung ist meines Erachtens ganz im argen. (Lebhafte Zustimmung.) Unsere Kammern fühlen sich viel zu sehr nur als standespolizeiliche Spruchinstanzen (sehr richtig!), als Zuchtmeister mit der Rutte. Die positive standespolitische Standesaufbauarbeit liegt im argen. (Sehr richtig!) Sie darf nicht den Organisationen allein überlassen werden, denen die offizielle Autorität fehlt und auch jede Zwangsgewalt, und deren Arbeit naturnot- wendig Machtgrenzen gesetzt sind. Unsere Kammervorstände sollten viel mehr, als dies bisher geschehen ist, ihre Energien auf die Erziehung des anwaltschaftlichen Nach- wuchses konzentrieren. (Sehr richtig!) Die Unkenntnis des Standesrechts in Kollegentreisen, insbesondere in den Kreisen der jüngeren Kollegen, ist erschreckend groß. (Lebhafte Zusim- mung.) Es ist eben nicht richtig, daß der anständige Mensch als solcher in sich das standesmoralische Gesetz richtigen Handelns findet. Dafür sind die Belange des Anwalts viel zu gesondert gelagert, und gewisse Regeln haben sich nur auf Grund jahrzehntelanger spezifischer Erfahrung heraus ge- bildet, als daß nicht ein Studium des Standesrechts erforder- lich wäre. Gefühl ist hier nicht alles, Studium ist notwendig. Ohne gesetzliche Änderung läßt sich darauf dringen und sollte zu erreichen sein, daß in Kollegien des Kammerbezirks standes- anschauliche Grundsätze besprochen und diskutiert werden. Übrigkeitlicher Zwang ist nicht notwendig, im Gegenteil von

übel. Eine ständige Übung mit entsprechend moralischem Zwang wird, wenn auch nicht gleich, so doch im Laufe der Jahre, sich durchsetzen.

Man muß sich überhaupt mit all diesen Dingen Zeit lassen. Wir Deutsche, die wir mit den Traditionen des Obrigkeitstaates belastet, psychologisch immer noch nur auf die Wirkung der sofort durchsetzbaren obrigkeitlichen Verordnung eingestellt sind, denken zu kurzfristig und geben nach einem Mißerfolg Bestrebungen auf, wenn wir sie ohne obrigkeitlichen Zwang nicht sofort durchsetzen können. Wir Deutsche, auch wir deutschen Anwälte, müssen viel langfristiger denken lernen, insbesondere ist es meines Erachtens ein Grundfehler für den deutschen Anwaltstand, allzu häufig nach obrigkeitlicher Hilfe zu rufen. (Sehr richtig!) Genossenschaftliche Selbsthilfe ist bei uns alles. (Zustimmung.) Das ist die grundlegende Idee des hervorragenden Buches unseres Kollegen Feuchtwanger. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß die Ausbildung des genossenschaftlichen Gedankens nicht zu einer mittelalterlichen Verzunfung führen darf, welche den Atem einer hochstehenden lebenskräftigen Anwaltschaft, die Entfaltungsmöglichkeit des starken Individuums hindert. Der Einzelne darf in der Berufsgenossenschaft keine hundertprozentige Rückversicherung gegen die materiellen Gefahren seines Berufes finden. Die Gefahren des freien Berufes gehören zu seinem Wesen. In dem Einen ist aber wie gesagt Feuchtwanger unbedingt rechtzugeben, daß die Heilung dessen, was uns bedrückt, insbesondere materiell bedrückt, in dem Ausbau des genossenschaftlichen Gedankens zu suchen ist, und daß insbesondere die Anwaltskammern sich von der von mir bereits kritisierten ausschließlichen Standespolizeitätigkeit den Aufgaben einer aufbauenden Standespolitik zuwenden müssen. (Sehr richtig!) Das Ethos eines Standes vertieft sich in der genossenschaftlichen Freiheit, es muß im Stande selbst seine Quellen finden, um die höchste Höhe des spezifischen Berufsethos zu finden, wie in immer tiefschürfender Begründung der unsterbliche Klassiker der Soziologie, Max Weber, am indischen Beispiel erläutert. Die Anwaltschaften Englands und Frankreichs erweisen auch die Richtigkeit dieser These. Die genossenschaftliche Standesanschauung, wenn sie wirksam und energisch vertreten wird, ist auch stärker als jede obrigkeitliche Zwangsgewalt. Ein interessantes Beispiel dafür ist, daß nach der französischen Rechtsprechung der Honoraranspruch des avocat klagbar ist; da dieser Klagbarkeit nach staatlichem Recht aber das Verbot des barreaus entgegensteht, gibt es keine Gebührenklage in Frankreich.

Nun sagt man, Standesanschauungen lassen sich nicht dekretieren. Standesanschauungen entwickeln sich nur in langjähriger Übung des Standes, einer Übung, die seiner Überzeugung entspricht. Das Recht wird geboren, das Recht wird nicht gemacht. Was für das Recht gilt, gilt auch für das Standesrecht beziehungsweise die Standesanschauung. Diese richtige Theorie der historischen Schule steht unter der Relativität des Wertes jeder Theorie. Die Geschichte kennt zahllose Beispiele, wo ein starker Führerwille Anschauungen geschaffen hat. Ich erwähne nur zwei. Selbst dem politisch leidenschaftlichen, weil seine politischen und kulturellen Überzeugungen auf religiöser Basis verteidigenden Volke der Moskowiter hat Peter der Große wesentliche Kulturanschauungen aufoktrojiert, indem er unter anderem den Strelizen einfach den Bart abschneidete und schottische Exerziermeister bestellte. Glauben Sie des weiteren, daß die Mentalität des italienischen Volkes, insbesondere seiner Oberschicht, innerlich prädestiniert ist für die faschistischen Ideale? Weitere und breite Liberalität in allen Lebensformen ist das Grundelement des gebildeten Italieners. Von Natur aus ist er den faschistischen Diktorenbünden abgeneigt, trotzdem schlägt ein starker Führerwille ihn in Bann und schafft Anschauungen, eine Tatsache, die als solche nicht bestreitbar ist, gleichgültig, welchen politischen Standpunkt man zu ihr einnimmt. Was für ein Volk gilt, gilt noch viel mehr für einen Stand.

Hier liegen starke Unterlassungssünden vor. Es ist hier zuviel Bürokratie in der öffentlich-rechtlichen Selbstverwaltung unseres Standes. Ein Erbübel der Deutschen, mit dem wir gründlich zunächst einmal in uns selbst aufräumen müssen.

In die Aufgaben der aufbauenden Standespolitik fällt auch die Standesdisziplin. Zu dieser Stelle muß ich ganz unzweideutig aussprechen, daß ich jede Lockerung der Disziplin, geschweige denn deren Abschaffung im Sinne der Abschaffung der Ehrengerichtbarkeit für das verhängnisvollste Unglück halten würde, was der Anwaltschaft, namentlich im gegenwärtigen Zeitpunkt, passieren könnte. (Sehr richtig!) Die Unentbehrlichkeit der Ehrengerichtbarkeit läßt sich auch empirisch erkennen, weil die Anwaltschaften fast sämtlicher Kulturländer eine derartige Ehrengerichtbarkeit mutatis mutandis besitzen oder zum mindesten erstreben. Gerade wenn wir im Gesamtleben des Staates eine autoritativere Stimme für uns in Anspruch nehmen wollen, darf der unferem Stande obliegende öffentlich-rechtliche Pflichtenkomplex in keiner Weise gemindert werden. Wir Anwälte sind Hoheitsträger, indem wir als Glied der Rechtsprechung in gesetzlich vorgesehener Funktion der Rechtsfindung und Urteilsfindung dienen. Gerade die Schwierigkeit, die darin liegt, Parteiinteressen zu vertreten und gleichzeitig der objektiven Rechtsfindung zu dienen, legt uns Anwälten im Rahmen der Rechtsordnung — ich spreche es ruhig und mit voll beabsichtigtem Selbstbewußtsein aus — eine noch schwierigere und verantwortungsvollere Aufgabe auf, als sie dem Richter obliegt. Die richterliche Aufgabe ist schwer, aber einheitlich. In unserer Aufgabe liegt eine Antinomie nur für denjenigen nicht, der in einer erheblichen juristischen und moralischen Reife das Parteiinteresse in den Dienst des Rechts zu stellen weiß. (Sehr gut!) Solch schwerer Pflicht kann ein Stand nicht nachkommen, der aller Fesseln der Disziplin, welche auf Standesehre und Standesanschauung beruht, ledig ist. Wir sind allzumal Menschen, und wenn auch das moralische Gesetz in uns der höchste Richter ist, den wir anerkennen, für uns sowohl wie für andere, so müssen wir mit der menschlichen Natur rechnen, und eine Gemeinschaft von nur Menschen braucht zur Erfüllung so schwerer Aufgaben der standesrechtlichen Disziplin. Es ist ein Fehler, aus vielleicht vereinzelt vorkommenden Fehlurteilen einzelner Ehrengerichte oder des Ehrengerichtshofs das Postulat der Abschaffung der Ehrengerichte abzuleiten. Genau so, wie niemand auf den Gedanken kommt, aus unzweifelhaft vorkommenden Fehlurteilen der Gerichte die Notwendigkeit der Rechtsprechung zu verneinen. Würden wir Anwälte aber diese unsere spezifische Standesanschauung preisgeben, so würden wir damit unsere Stellung in der Rechtspflege verlieren. Wir würden zu Gewerbetreibenden herabsinken, die aus der Lebenserfahrung, den juristischen Kenntnissen und den sonstigen Qualitäten des Anwalts eine Ware machen, die an den Meistbietenden verkauft wird. Täten wir dies, so müßten wir jeden Anspruch auf aus unserer Eigenart entsprungene Führerstellung innerhalb der Nation endgültig aufgeben. Denn nur die erhöhten Pflichten geben das erhöhte Recht und die soziale Prerogative, die realen Voraussetzungen praktischen Führertums. Es war doch schließlich nicht nur Borurteil, welches dem Offizier der alten Armee die erste Stellung im Staate anwies, sondern im letzten Ende im historischen Untergrund der tiefe ethische Gedanke, daß es sich hier um Menschen handelte, die nicht gegen Geld und Gut, sondern nur aus Pflichtgefühl heraus, das Letzte für das Vaterland zu geben, berußlich ex officio verpflichtet waren. (Bravo!)

Es muß hier mit aller Entschiedenheit Front gemacht werden gegen das, was man mit einem sehr oberflächlichen Modernismus gemeinhin Amerikanisierung der Anwaltschaft bezeichnet. Es wird auch dem unter anderen Bedingungen und anderen Voraussetzungen sich abwickelnden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben Amerikas schweres Unrecht getan, wenn man bedenkt, welche dilettantische Postulate unter der Flagge der angeblichen Amerikanisierung des Lebens aufgestellt werden. (Sehr gut!) Es ist immer nämlich, sich Rezepte aus dem Auslande zu verschreiben, namentlich dann, wenn die in Frage kommenden Rezepteschreiber, was meist der Fall ist, nur aus den oberflächlichen Erscheinungsformen dieses Landes schöpfen. (Sehr gut!) Ganz abgesehen hiervon müssen wir uns hier auf dem Kontinent und insbesondere auch in Deutschland bodenständig mit den großen kulturellen und politischen Traditionen auseinandersetzen, von

benen die Traditionsgebundenheit selbst eine der wesentlichsten und kulturell stärksten Machtfaktoren ist. Wir sind stolz darauf, Mauern und Paläste im Sinne des Schiller'schen Epigramms zu besitzen. Dieser mißverstandenen Amerikanisierung unseres Lebens müssen vor allem wir Anwälte als geistige Macht den wirksamsten Damm entgegensetzen. Als eines der verhängnisvollsten Schlagwörter, leider von einem sehr bedeutenden und verdienstvollen Mann ausgesprochen, erachte ich das Wort: „Die Wirtschaft ist das Schicksal.“ So unrichtig es wäre, sich dem Machtfaktor der Wirtschaft zu entziehen, die wirtschaftliche Betrachtungsweise auch lebensanschaulicher Domänen von vornherein abzulehnen, insbesondere falsch für einen Stand, der der Wirtschaft dienen soll, und zwar dienen soll im Sinne nicht nur der Technik seines Könnens, sondern insbesondere im Sinne ethischer Wirtschaftshygiene, so falsch wäre es für den Anwaltsstand, als einem geistigen Berufe, sich lebensanschaulich auf den Boden rein materialistischer und wirtschaftlicher Weltanschauung zu stellen und die geistigen und irrational motorischen Kräfte des Weltgeschehens zu ignorieren oder zu bekämpfen. Wo fast alles oberflächlich von der allein seligmachenden Kraft der Wirtschaft schwagt, ist es die Aufgabe gerade des Anwaltsstandes, insbesondere der Wirtschaft dadurch zu dienen, daß er den Ideen des Rechts und der Freiheit des Geistes sowie auch der Macht des Geistes der rein wirtschaftlichen Betrachtungsweise gegenüber zum Siege verhilft (Bravo!), insbesondere sich grundsätzlich wehrt gegen die sogenannte Amerikanisierung des geistigen Lebens der Nation.

Er muß dies auch aus einem höchst egoistischen Interesse heraus tun, nämlich im Kampf gegen die leider sehr verbreitete Unterbewertung rein geistiger Arbeit im Gegensatz zu dem als selbstverständlich von der Allgemeinheit hingegenommen relativ hohen Entgelt materieller Leistungen. Der Anwalt ist der berufene Vorkämpfer der materiellen Belange aller Geistesarbeiter. Um dies alles aber zu erreichen, muß der Anwaltsstand alles von sich abstreifen, was droht, seinen Beruf zum Gewerbe herabzudrücken. (Bravo!) Das Einkommen ist für den Anwalt nichts anderes als das Mittel, ihm diejenige wirtschaftliche Unabhängigkeit zu geben, um ungehindert durch wirtschaftliche Sorgen mit der Breite einer Lebensführung, die allein den Blick frei macht für die Vielgestaltigkeit des Lebens, seine speziellen Aufgaben im Dienste der Rechtspflege und im Dienste der Wirtschaft sowie des gesamten gesellschaftlichen und politischen Lebens zu erfüllen. Hierbei gebe ich den Neuerern durchaus recht, wenn sie das Vertreten im Prozeß allein nicht als den wesentlichsten Teil anwaltschaftlicher Tätigkeit aufgefaßt wissen wollen. Ich kann darin nur nichts Neues sehen. Von jeher haben Anwälte auch andere Aufgaben erfüllt. Von jeher waren Anwälte Treuhänder und Verwalter großer oder schwieriger Vermögensverwaltungen, von jeher haben Anwälte wirtschaftliche Verhandlungen geführt, von jeher haben Anwälte auf Rechtsgebieten beraten, die nicht eigentlich zur streitigen Prozeßführung gehören. Ich sehe darin nichts Standesfremdes, geschweige denn Standeswidriges, wenigstens überall da, wo diese, um den terminus technicus zu gebrauchen, sogenannte nebenberufliche Tätigkeit, die Tätigkeit des Anwalts nicht auf das Niveau des Gewerbes herabdrückt. Ich weiß deshalb auch mit dem neuen Schlagwort des „Wirtschaftsanwalts“ nichts anzufangen. (Sehr richtig!) Wirtschaftsanwälte sind wir alle, und zwar je mehr, je größer der Anwalt ist. (Zustimmung.) Die Wirtschaft braucht uns außer als Prozeßanwälte als Gestalter der Rechtsformen, welche die Wirtschaft zur rationalsten Ausgestaltung ihrer Kräfte sucht, sie braucht uns teilweise auch, um ihr, die heute in einzelnen Gliedern durch die demoralisierenden Einflüsse des Krieges und besonders der Inflation demoralisierende Erscheinungen zeigen muß, beim Wiederaufbau des Wirtschaftsethos zu helfen. (Sehr gut!) Die Wirtschaft braucht uns zur Prozeßprophylaxe; denn eine von weitausschauenden Anwälten beratene Wirtschaft wird Verträge schließen, welche Prozesse und sonstige Verfahren auf ein Minimum der Möglichkeit zurückführen. Der Staat braucht uns als Gehilfen der Wirtschaft, weil die begriffsnotwendig auf Erwerb und Machterweiterung eingestellte Privatwirtschaft des Beraters und Gehilfen bedarf,

der Kraft Berufs dem Rechtsgedanken auch in der Wirtschaft dient, und der, als unbeamteter Amtsträger eine hohe und wesentliche Funktion im Rechtspflegeapparat des Staates bekleidend, geistig und seelisch darauf gedrillt ist, wirtschaftliche Vorgänge und ihre Auswirkungen unter einem mehr auf das Gemeinwohl und den staatlichen Rechtsschutz gerichteten Gesichtswinkel zu sehen. Soweit eine Ehrengerichtbarkeit diese Ausgestaltung des Berufs des Rechtsanwalts über denjenigen eines reinen Prozeßvertreters hinaus hemmen sollte, würde sie rückföhrlich und standesfeindlich wirken. Soweit aber eine Ehrengerichtbarkeit berufliche Tätigkeit verbietet, welche den Anwalt auf das Niveau des Gewerbetreibenden herabdrückt, handelt sie gegenstandslos und im Interesse des Standes sowohl wie der Allgemeinheit. (Bravo!)

Von diesem Gesichtspunkt aus betrachtet werden viel zeitige Standesprobleme der richtigen Lösung zugeführt werden können, insbesondere auch die Probleme des Anwalts im Nebenberuf und das Problem des sogenannten Syndikus-Anwalts. Hier ist unsere Ehrengerichtbarkeit vielleicht im einzelnen etwas zu formaljuristisch. Das Problem des Syndikus zum Beispiel ausschließlich zu lösen von dem Standpunkt der Möglichkeit und des Willens, auch andere Mandate außerhalb der eigentlichen Syndikustätigkeit zu übernehmen, scheint mir nicht den Kern des Problems zu treffen und namentlich einer geschickten Friur des Anstellungsvertrages Tür und Tor zu öffnen. In diesem Moment liegt nicht das Kriterium der Freiheit des Anwalts. Die Freiheit ist ein für Menschen begrifflich sowohl wie gegenständlich schwer faßbares Etwas. Was ist schließlich Freiheit? „Ein schönes Wort, wer's recht verstünde. Was wollen sie von Freiheit? Was ist des Freisten Freiheit? Recht zu tun.“ Richtig verstanden sind diese Worte des Herzogs Alba zu Egmont die beste Definition der Freiheit, nämlich dann, wenn man darunter die Fähigkeit versteht, unbeeirrt um äußere Einflüsse das als sachlich richtig Erkannte zu tun. Das ist wenigstens die Freiheit, die der Anwalt braucht, um der ureigensten Aufgabe eines Berufes, unabhängig Rechtsrat zu erteilen und unabhängig von äußeren Machtinflüssen Interessen im Rahmen des Rechts zu schützen, gerecht zu werden. Es wird also darauf ankommen, zu untersuchen, ob im Rahmen der menschlichen Möglichkeit diese Freiheit, abgesehen von den gottgewollten Abhängigkeiten, die sich nie vermeiden lassen, gewährleistet ist. Diese Gewährleistung kann aber bei dem sogenannten Syndikus mit Vertrag genau so gegeben sein wie bei dem sogenannten freien Anwalt. Die mächtigste Beschützerin der Freiheit in diesem Sinne ist die wirtschaftlich gesicherte Position. Diese wird bei dem Syndikus oft größer sein als bei dem Anwalt mit kleiner Praxis. Man sollte deshalb in dieser Richtung nicht engherzig sein. Nehmen wir namentlich bei den großen Industriegesellschaften und sonstigen Konzernen den angestellten Juristen die Möglichkeit, unserem Stande anzugehören, so verzichten wir als Stand auf einen sehr erheblichen Teil der juristischen Beratung der Wirtschaft. (Sehr richtig!) Dies kann uns wirtschaftlich und ideell nur schaden. (Sehr richtig!) Auf der anderen Seite ist es auch wiederum im staatspolitischen Interesse, wenn die Wirtschaft von Juristen beraten wird, welche der Wirtschaft mit der Autorität des unter dem Standeskoder stehenden Anwalts entgegen treten, als Glieder eines großen und hoffentlich immer mächtiger und einflußreicher werdenden Standes. Mit juristischem Formalismus löst man dieses Problem nicht. Insbesondere müssen hier wie auch bei allen anderen Problemen Erwägungen der Ausschaltung einer unliebsamen Konkurrenz ausschneiden. (Zustimmung.) Denn wenn wir als Stand auch jede unlautere Konkurrenz mit den schärfsten Mitteln bekämpfen müssen, niemals darf eine Schicht unserer Kollegen deshalb das Stiefkind der Ehrengerichtbarkeit werden, weil ihre Existenz aus Konkurrenzgesichtspunkten unangenehm sein sollte. Jede Tätigkeit, welche mit der Erfüllung der Standespflichten vereinbar ist und insbesondere den Stand nicht zum Gewerbe herabdrückt, stärkt nur den besten Teil des ethischen Gehalts unseres Berufskomplexes, nämlich die Universalität.

Dies berührt wiederum ein anderes Zeitproblem unseres

Standes, das Spezialistentum. Auch hier schießt meines Erachtens ein mißverstehender Modernismus über das Ziel hinaus. Daß insbesondere eine wissenschaftliche Tätigkeit für die wissenschaftliche Vertiefung eines Einzelstoffes bei der ungeheuren Verzweigung des Rechtes nur bei Spezialisierung möglich ist, dürfte füglich nicht bestritten werden. Dieser Dank gebührt denjenigen Kollegen, die als Spezialisten wissenschaftlich neue Gebiete des Rechts, wie zum Beispiel das Steuerrecht und das Arbeitsrecht überhaupt erst zur wissenschaftlichen Disziplin erhoben haben. Daß man fachwissenschaftlich auf einem besonderen Gebiete nur dann etwas Besonderes leisten kann, wenn man sich spezialisiert, ist eine durch nichts hinwegzudisputierende und auch in keiner Weise zu bebauernde Tatsache. Daß deshalb auch in der Praxis Kollegen sich Spezialgebiete wählen, ist nur eine natürliche Konsequenz. Bedenklich wird dieses Spezialistentum nur, wenn es dem einzelnen die Möglichkeit der universalen Einstellung zu den Einzelproblemen des Rechts nimmt. Bedenklich sind nur die Auswüchse des Spezialistentums. Es ist eine Zeitkrankheit, daß jeder sofort und allein das lernen will, was er praktisch hauptsächlich auszuwerten gedenkt. Unter dieser Zeitkrankheit leidet nicht nur die Anwaltschaft, sondern unsere gesamte Schul- und Universitätsentwicklung. Die unvergängliche Erkenntnis des Humanismus und der humanistischen Bildung, daß der auf dem Boden einer abgeschlossenen Kultur gebildete Geist am ehesten fähig ist, auch dieser Kultur fernliegende moderne Spezialgebiete schnell zu erfassen und deren Probleme zu meistern, geht uns mit der Zersplitterung unseres Bildungswesens immer mehr verloren. (Sehr richtig!) Ihre Auswirkung spürt man auch bei der Beurteilung des Spezialistentums in der Anwaltschaft. Unergeblich sind mir die Worte, mit denen der ehrwürdige Sohm sein Kolleg über die Einführung in die Rechtswissenschaft einleitete: „Nur Baugel glauben, daß Jurist-Sein Paragraphen-Kennen heißt. Der gute Jurist braucht keinen einzigen Paragraphen zu kennen. Jurisprudenz ist die Herrschaft des Begriffs, und wer die Begriffe beherrscht, der kommandiert die einzelnen Paragraphen.“ Warum haben denn die Anwälte als Spezialisten wissenschaftlich und auch in der Praxis bisher einen so großen Erfolg? Warum schlagen sie im letzten Ende alle sogenannten Steuer- und sonstigen Fachbüros? Weil sie als wissenschaftlich universal gebildete Juristen in der Spezialmaterie nicht untergehen, weil sie aus dieser Universalstellung zum einzelnen Stoff heraus die Fähigkeit haben, auch den einzelnen Stoff rechtsschöpferisch weiter zu gestalten und deshalb allein befähigt sind, im höchsten Sinn wirklich den Parteien sowohl wie der Rechtsprechung die höchstqualifizierte Hilfe zu leisten. Spezialistentum ist notwendig, bestes Spezialistentum nur möglich in Verbindung mit der Schulung des universal gebildeten und eingestellten Anwalts. Spezialistentum mit technisch stofflicher Überschätzung des Spezialgebietes ist zu Höchstleistungen nie befähigt und mit den Postulaten des Anwaltsstandes nicht vereinbar. Ich glaube, daß in diesem Sinne sich auch dieses Zeitproblem richtig wird lösen lassen. So könnte man an zahllosen Beispielen der Probleme des Alltags zeigen, wie sich von der Warte einer derartigen Standesauffassung aus alle Probleme sollten lösen lassen, sofern wir uns nur eines einseitigen Formalismus und Erwägungen enthalten, die mit der Reinhaltung der Standesehre nichts zu tun haben und bei der Lösung und Bearbeitung jedes Problems zurückgreifen auf die standesethischen Grundpostulate unseres Berufs.

Auch das noch immer heftig umstrittene Problem des *numerus clausus*, welches ja im wesentlichen Zusammenhang mit dem dritten Postulate, der wirtschaftlichen Sicherstellung der Anwaltschaft steht, sollte allein von diesem Gesichtspunkt aus betrachtet werden. (Sehr richtig!) Noch immer wogt hier der Kampf. Ich kann nicht anerkennen, daß hier das letzte Wort schon gesprochen ist. Ich kann auch nicht anerkennen, daß all die gegen den *numerus clausus* vorgebrachten Argumente seine Vereinbarkeit in irgendeiner der vielen vorgeschlagenen Formen mit einer im besprochenen Sinne freien Advokatur ausschließen, suche man nun den *numerus clausus* in der rein mechanischen Sperre des Standes nach Maßgabe der Zahl oder im Feuchtwanger'schen Sinn eines *numerus clausus* der juristischen Laufbahn, eines quali-

fizierten *numerus clausus*, einer Kombination quantitativer und qualitativer Auslese, zum Beispiel einer Kontingenzierung der Examenkandidaten. Der Begriff der Freiheit wird m. E. teilweise von den Gegnern des *numerus clausus* verkannt, insofern als Freiheit auch in einer geschlossenen Kaste möglich ist. Die Freiheit eines Berufes liegt, wie ich schon bemerkte, darin, daß der einzelne, der ihn ausübt, in der Lage ist, unabhängig von äußeren Gewalten das von ihm sachlich als richtig Erkante zu tun. Diese sachliche Entbundenheit dürfte aber auch in einem Anwaltsstande geschlossener Zahl verbürgt sein. Sie dürfte auf der anderen Seite gefährdet sein durch die wirtschaftliche Not; denn die wirtschaftliche Not ist ein die Freiheit mit am meisten gefährdender gewaltiger Zwang. (Sehr richtig!) Es wird meines Erachtens auf diesem Gebiete zuviel mit Schlagworten gearbeitet, und auch die berühmten traditionellen Anwaltsbedenken spielen eine zu große Rolle. Diese Bedenken aber erschöpfen das Problem nicht, das Problem der Erhaltung der Freiheit der Anwaltschaft trotz unaufhörlichen Zuflusses neuer Berufsgenossen, das Problem der Erhaltung der Freiheit des Anwaltsstandes trotz Überfüllung des Standes.

Ich bin der Auffassung, daß das Problem zur Zeit noch nicht so aktuell ist, daß die endgültige Entscheidung getroffen werden muß. Unsere jetzigen Überlegungen dienen nur der Vorbereitung der Stunde, die uns hoffentlich erspart bleiben wird, die aber eintreten kann, wenn nämlich eine durch Überfüllung nachgewiesene Proletarisierung des Anwaltsstandes akut ist. Auch hier sollte die Geschichte unsere große Lehrmeisterin sein. All diejenigen Berufe, die ihre Privilegien einer ständischen Vertiefung des Berufsgedankens verdanken, haben mit ihrer Vermassung sich selbst ausgegeben. Die spezifische Offiziers- und Krieger-Berufsauffassung und -Ethik, das soldatische Ethos erhielten ihren Todesstoß mit der allgemeinen Wehrpflicht. In demselben Moment, wo dasjenige, worauf der Offizier und Soldat seine Ehre gründete, Pflicht jedes einzelnen geworden ist, fiel jeder vernünftige Grund für eine besondere soldatische Ehre und Tugend und eine besondere soldatische Privilegie weg. Die allgemeine Wehrpflicht als Vermassung eines Berufes nahm diesem Beruf seinen spezifischen Charakter. Die Vermassung mindert immer die ethischen Qualitäten. Es ist nicht uninteressant und bezeichnend, daß im letzten großen Kriege die ritterliche Auffassung des Krieges in der relativ kleinen Gemeinde des Fliegerkorps in fast allen kriegführenden Ländern am meisten noch zum Ausdruck gekommen ist. Auch hier war die kleine Gemeinde allein imstande, sich hohe, von der Masse sich unterscheidende Qualitäten zu bewahren. Richtig ist auf der anderen Seite, daß bei Monopolisierung einer Erwerbsquelle auf eine geschlossene Anzahl die Gefahr entsteht, daß die Nutznießer dieser Erwerbsquelle zu Pfundengenießern werden und ebenfalls in der Qualität leiden. Ich verkenne auch keineswegs die Bedenken, die gegen die Einführung des *numerus clausus* mit Rücksicht auf den Anwaltszwang und namentlich mit Rücksicht darauf geltend gemacht worden sind, daß wenigstens die Möglichkeit besteht, daß gerade der *numerus clausus* den Anwälten ihre wirtschaftliche Basis nimmt, indem er mit gleicher Bildung ausgerüstete, nicht zur Gilde zugelassene Rechtsberater schafft, die den Standesauffassungen der Anwaltschaft, oft bequem für die Klientel, nicht zu gehorchen brauchen. Ich bin auch kein Propagator des *numerus clausus* im gegebenen Moment. Zu solchen revolutionär einschneidenden Maßnahmen soll man erst in letzter Stunde greifen. Droht aber der Anwaltschaft, so wie sie jetzt ist, Proletarisierung und Untergang, so muß man doch vielleicht als letztes Mittel zu diesem Experiment — ich bin mir klar darüber, daß es ein Experiment ist — greifen. Denn schließlich gibt man lieber Bedenken auf, als daß man sicher untergeht. Wir Deutsche sind so reich an Bedenken, unsere Nachdenklichkeit und Wissenschaftlichkeit schwächt oft unsere Willenskraft. (Sehr richtig!) Gerade die Sachverständigsten unter uns, und zwar auf jedem Gebiete, zeichnen sich oft nur durch Bedenken aus. (Weiterkeit.) Ich erinnere an die Stabilisierungsversuche, die immer wieder an den Bedenken der Sachverständigen scheiterten, bis schließlich ein willensstärker Charakter, der sicherlich auch in sich die gleichen Bedenken durchgearbeitet hatte, den Sprung wagte. Erinnern wir uns der Reich'schen Worte: „Ein Handwerker muß fröhlich

sein.“ Das Verdienst solcher Menschen liegt ja noch viel mehr auf der Charakterseite als auf der geistigen. Schließlich und endlich, wenn eine anwaltschaftliche Inflation auch den Grad der Bill-Markt erreicht haben sollte, wird sich vielleicht auch ein Schacht der Anwaltschaft entschließen müssen, Schachtische Drosselungsmaßnahmen an der Anwaltschaft vorzunehmen. Auch damals schrieen Teile der Wirtschaft über den Tod durch Drosselung. Skeptis und technische Bedenken stellten sich dem Willensmenschen entgegen. Also, meine Kollegen, der numerus clausus vielleicht als ultima ratio. Untergehen wollen wir jedenfalls nicht. Das letzte Wort ist hier noch nicht gesprochen. Jedenfalls sind die Dinge noch zu sehr im Fluss.

Schließlich und letztlich komme ich zu dem letzten Erfordernis, welches ich als standesnotwendig aufgestellt habe, dem Erfordernis der ausreichenden wirtschaftlichen Sicherstellung. Es ist dies das aktuellste Problem, das einzige der von mir heute behandelten, welches ein brennendes Zeitproblem ist. Alle anderen von mir behandelten Probleme kann man langfristig und in Ruhe behandeln. Die Lösung vieler ruht überhaupt notgedrungen erst in der Zukunft. Das Problem der wirtschaftlichen Not und der unbedingten Notwendigkeit, sie im Standesinteresse zu beheben, ist ein unmittelbares und brennendes; daß es zurzeit wenigstens noch nicht mit dem numerus clausus angegriffen werden soll, sondern daß wir dieses Mittel als ultima ratio in gesundem Konservatismus uns aufheben wollen, habe ich schon ausgeführt. Daß sich heute die Anwaltschaft in einer schweren wirtschaftlichen Krise befindet, kann ich als unlegenhbares Faktum unterstellen. Es ist wohl auch eine Diskussion darüber überflüssig, daß der neue Staat für die Anwaltschaft nicht nur nichts getan hat, sondern vielmehr durch genugsam erörterte Maßnahmen erheblich dazu beigetragen hat, das Tätigkeitsfeld der Anwaltschaft und ihre Einnahmequellen zu verringern. (Sehr richtig!) Unter den vielen Fehlern, welche die monarchische Doktrin dem Parlamentarismus und der Demokratie vorwirft, findet sich auch derjenige, daß lebenswichtige Fragen nicht von dem Fachmann nach sachlichen Gesichtspunkten, sondern von den Parteien nach den Gesichtspunkten politischen Opportunismus im Wege des politischen Kuhhandels gelöst werden. (Sehr richtig!) Es ist nicht meine Aufgabe, zu untersuchen, ob die monarchistische Anschauung mit diesem Vorwurf im Recht ist. Jedenfalls hat die deutsche Republik hinsichtlich der Behandlung der Anwälte alles getan, um dieser Behauptung Begründungsstoff zu liefern. (Lebhafte Zustimmung.) Das letzte Beispiel hierfür haben wir im Arbeitsgerichtsgesetz, welches dem Sozialpolitischen Ausschuß im Reichstag überwiesen wurde und nicht dem Rechtsausschuß. Der Sozialpolitische Ausschuß bestand aus 28 Mitgliedern, von denen nur zwei oder drei Juristen waren. Die Plenarberatung wurde so durchgepeitscht, daß Juristen kaum oder gar nicht zu Wort gekommen sind und das umfangreiche, wichtige und in hunderten von Einzelheiten strittige und umkämpfte Gesetz wurde in zwei Sitzungen erledigt. Das Schicksal des Gesetzes wurde schließlich durch den parlamentarischen Zufall entschieden. Die Ausschließung der Anwälte von den Arbeitsgerichten wurde mit wenigen Stimmen Mehrheit beschlossen. Die Beispiele ließen sich häufen und ihre Aufzählung würde Ihren Einwand rechtfertigen: „Ersparen Sie's, uns aus dem Zeitungsblatt zu melden, was wir schauernd selbst erlebt.“ Wir müssen uns darüber im klaren sein, daß wir weder von der Regierung noch vom Parlament verständnisvolle Hilfe zu erwarten haben. (Lebhafte Zustimmung.) Es ist aber dies gar nicht notwendig. Ich halte es für einen Grundfehler, zur Verteidigung unserer wirtschaftlichen Belange immer nach obrigkeitlicher Hilfe zu rufen. Ich behaupte, daß im Wege der Selbsthilfe bei zielbewusster, solidarischer Arbeit mehr und jedenfalls dauerndere Erfolge zu erzielen sind. Wir haben die Möglichkeiten, auf eine geübrende Entlohnung unserer Tätigkeit zu dringen.

Hier muß jedoch eine viel energisichere und standesbewußtere aufbauende Standespolitik nicht nur der Organisationen, deren Leistungen Grenzen gesetzt sind, sondern der Anwaltskammern einsehen. Der Geist muß hier ein erheblich anderer werden. Bei vielen unserer Standesangehörigen hat sich eine Mentalität ausgebildet, die sonst typisch ist für die Angehörigen unterdrückter Stände, für

Paria-Klassen, vielleicht zu erklären daraus, daß unser Stand tatsächlich ein Stiefkind nicht nur der Gesetzgebung, sondern auch der öffentlichen Meinung war. Wir leiden an Minderwertigkeitsgefühlen. Einen ebenso rührenden wie schmerzlichen Eindruck hat es zum Beispiel auf mich gemacht, als ich in Vorbereitung dieses Vortrages die Verhandlungen eines bundesstaatlichen Anwaltskongresses im Jahre 1910 las und dort die Feststellung finden mußte, daß für die deutsche Wirtschaft selbstverständlich Honorare und Gebühren, wie sie in Frankreich und in England gezahlt würden, nicht tragbar seien (hört! hört!), daß man aber verlangen müsse, daß der Anwalt wenigstens vor schwerster wirtschaftlicher Not bewahrt sei. (Weiterkeit.) Welch grundlegende Verkennung dessen, was man verlangen kann (sehr gut!), Welch schmerzlicher Mangel an Selbstbewußtsein. (Sehr wahr!) Die Wirtschaft des im höchsten Aufblühen befindlichen Deutschlands des Jahres 1910 soll nach den Feststellungen dieser Verhandlungen Sätze wie in Frankreich und in England nicht haben ertragen können. Welch merkwürdige und falsche Feststellung. Der Feststellung, daß der Anwalt „wenigstens vor wirtschaftlicher Not bewahrt sein müsse“, gebührt die einheitliche Ablehnung dieser Feststellung mit der Forderung, daß von wirtschaftlicher Not überhaupt keine Rede sein darf, sondern daß die Qualitätsleistung der Anwaltschaft, insbesondere die ständige und täglich sich wiederholende Belastungsprobe ihrer moralischen Integrität gute privatwirtschaftliche Verhältnisse für die Anwaltschaft erfordert. (Sehr richtig!) Wir wollen wahrlich keine Rolls Royce fahren, haben aber das Recht, mit aller Energie und den uns zur Verfügung stehenden Machtmitteln dafür zu sorgen, daß der Anwaltsstand zu den gut situierten Teilen des Bürgerstandes gehört. (Bravo!) Jeder von uns könnte an vielen Beispielen aus seiner Erfahrung dartun, daß es noch in gewaltigem Maße an demjenigen Standes- und materiellen Selbstbewußtsein fehlt, welches ein Stand braucht, wenn er auch materiell auf einen grünen Zweig kommen will. Jedenfalls ist die Existenz der gesetzlichen Gebührenordnungen, mögen nun die Gebühren zu hoch oder zu niedrig sein, worüber ich mir im Rahmen dieses Vortrages ein Urteil nicht erlaube, kein genügendes Schutzmittel für die wirtschaftlichen Belange unseres Standes, deren ausreichende Sicherung nicht nur in unserem standesegoistischen Interesse liegt, sondern ein Grundpfeiler ist für eine integere Rechtspflege überhaupt. Bedenkt man die Fülle täglicher höchster Vertrauens- und Redlichkeitsbelastungsproben der deutschen Anwaltschaft, nicht nur durch wertvolle, gegenständliche Depositas, sondern auch durch Konfliktsproben rein ideeller, moralischer Natur, und kann man mit höchstem Standesstolz feststellen, daß trotz schweren Wettbewerbes und teilweise schmerzlicher materieller Fälle des Parteiverrats und von Veruntreuungen praktisch gleich Null sind, so halte man sich vor Augen, daß Geschichte und Leben die Grenzen solcher Belastungsmöglichkeiten lehren. Beispiele sind nicht nötig. Die Prävarikation ist aber für die Rechtspflege genau so gefährlich, wie die Verstümmelung der Richter, und die Korruption der Anwälte ist ein Einfallstor für die Korruption der Justiz überhaupt. (Lebhafte Zustimmung.)

Die Kammervorstände und örtlichen Organisationen müssen ihren Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite stehen, wo die gesetzlichen Gebühren keine ausreichende Entlohnung der Tätigkeit des Anwalts darstellen. Gründen Sie in den Kammern Selbsthilfe-Ausschüsse, die ständig erörtern, welche Mittel der Selbsthilfe notwendig und möglich sind und die die einzelnen Kollegen unterstützen. Es gibt zahlreiche Mittel. Auch Feuchtwanger in seinem ausgezeichneten Buch bringt solche Vorschläge für die Individualisierung der Entgeltbestimmungen. Die Für und Wider solcher autoritativen Vorschläge wie der Feuchtwanger'schen müßten schon längst in solchen Selbsthilfeausschüssen zu positiven Resultaten durchgeführt sein. Als schwerste Standespflichtverletzung muß der Bruch der Solidarität geahndet werden. Was als Standespflicht dekretiert ist, muß rigoros durchgeführt werden. Die geschlossene Front der Kammern wird auch den Ehrengerichtshof mitreißen, weil auch er der Wucht der in den Kammern repräsentierten Standesanschauungen nicht widerstehen können. (Bravo!) Machen Sie zum Beispiel unter anderem Ernst mit der Erhebung des Vorschusses als Standespflicht,

oder erwägen Sie die Möglichkeit der Beseitigung des Mißbrauchs der sogenannten Teilklage durch Vorschrift der Erhebung der Gebühren für das volle Objekt oder, wenn das alles an irgendwelchen Bedenken scheitern sollte, machen Sie, wie unsere französischen Kollegen, die Gebührenklage zu einer standeswidrigen. Es liegt eine tiefe Weisheit in der Tradition des französischen Barreaus und auch der englischen Bar, daß die Honorare der Advokaten und Barristers nicht klagbar sind. In jenen Ländern hat das Gesetz und Wohnheitsrecht jene Übung zum Rechtsfaz erhoben, wir können sie zum Standesrechtsfaz erheben, indem wir jeden Gebührenprozeß als standeswidrig erklären und entsprechend bestrafen. Tatsächlich ist in den meisten Fällen ein derartiger Prozeß auch standesunwürdig, wenn man die Einwendungen bedenkt, welche von manchen Parteien erhoben werden. Die Selbstverteidigung zwingt uns, auch Egoisten zu sein. In diesem Sinne müssen wir von der Wirtschaft lernen. (Sehr gut!) In meisterhafter Weise hat die Wirtschaft gegenüber den kapitalfeindlichen Tendenzen der ersten Regierungen nach dem Umschwung zur Selbsthilfe gegriffen und zwar im Wege der genossenschaftlich organisatorischen Vertretung ihrer Interessen. Diese Selbsthilfe war so wirksam, daß es Zeiten gegeben hat, wo diese zum Zweck der Selbsthilfe und Selbstverteidigung geschaffenen Körperschaften mächtiger waren als die Staatsgewalt. Ob man dies guthießt oder nicht, es zeigt jedenfalls, was Solidarität, Organisation mit den nötigen energischen und repräsentativen Führerpersonalen an der Spitze zu leisten vermag. Man wende nicht ein, daß uns die wirtschaftlichen Ressourcen fehlen, die jene Organisationen tragen. Gewiß reichen wir mit unseren wirtschaftlichen Ressourcen nicht annähernd an die Mittel jener Organisationen heran. Das was zur Erreichung unserer Zwecke notwendig ist, könnten aber auch wir bei einiger Opferwilligkeit und namentlich rücksichtsloser Standesdisziplin aufbringen. Wir wollen auch gar nichts durch die Macht des Geldes erreichen. In unserem Stande ist so viel geistige Macht verkörpert, daß schon bei wirksamer Repräsentation unseres Standes diejenigen menschlichen und gesellschaftlichen Einflüsse von uns zu erreichen sind, mit denen man auch ohne erhebliche Geldmittel die maßgebenden Faktoren beeindruckt und beeinflusst.

Hier ist uns innere Hemmung die Zurückhaltung, welche unsere Standesehre dem einzelnen gegenüber den Machtfaktoren der Öffentlichkeit, wie zum Beispiel Presse und Parlament, auferlegt. Was aber für den einzelnen gilt und weiter gelten soll, darf für die Standesvertretung als solche nicht gelten. (Sehr richtig!) Die von Sitte und Geschmack für den Anwalt aufgestellten Postulate persönlicher Zurückhaltung gegenüber den Machtfaktoren der öffentlichen Meinung sollen weiter gelten für die individuellen Interessen des einzelnen Anwalts. Sie dürfen nicht gelten für die kollektiven Standesinteressen, vertreten durch deren berufenen Organe. Die Standesvertretung als solche soll sich durchsetzen, und zwar mit denjenigen Kampfmitteln durchsetzen, welche im sozialen Machtkampf gebräuchlich sind. (Lebhafte Beifall.) Hier haben die vornehmen Männen und die ethische Einstellung der Zurückhaltung aufzuhören. (Zustimmung.) Das Ringen um soziale Machtstellung ist Kampf mit den in diesem Kampf üblichen Waffen. Hier gilt das Wort Wallensteins:

Dem bösen Geist gehört die Erde, nicht
Dem guten. Was die Göttlichen uns senden
Von oben, sind nur allgemeine Güter;
Ihr Nicht errent, doch macht es keinen reich,
In ihrem Staat erringt sich kein Besitz.
Den Edelstein, das allgeschätzte Gold
Muß man den falschen Mächten abgewinnen,
Die unterm Tage schlummgeartet haufen.
Nicht ohne Opfer macht man sie geneigt,
Und keiner lebet, der aus ihrem Dienst
Die Seele hätte rein zurückgezogen.

und damit im parlamentarischen Staat des gesetzgeberischen Willens maßgebenden Mächte. Im letzten Ende geht diese Forderung hinaus auf ein großzügiges repräsentatives Aufstreten unserer Kammer vorstände und Organisationen. Schaffen Sie neben den Selbsthilfeauschüssen, die an dem Ausbau der Mittel der Selbsthilfe ständig arbeiten, weitere Repräsentativ-Ausschüsse. Es ist hierzulande schlechterdings ein Unding, daß bei offiziellen Gelegenheiten, zu denen die Industrie- und Handelskammer und sonstige Spitzen der Wirtschaft, der Regierung, des Parlamentes, der Presse und so fort als erschienen aufgezählt werden, nicht als selbstverständlich und immer mit aufgeführt wird der jeweils zuständige Kammervorstand und die jeweils zuständigen Vorstände der örtlichen Anwaltsorganisationen. (Sehr richtig!) Hier liegt eine Unterlassungssünde vor, die sich bitter gerächt hat, denn die unbillige Behandlung, die wir erfahren, würde sich ja auf die Dauer nicht halten können, wenn man uns in der breiten Öffentlichkeit kennen würde. Die breite Öffentlichkeit hält sich aber nur an das Sichtbare und an das Glänzende. Der berühmte man of the street hört nur von uns in Sensationsprozessen für mehr oder minder fragwürdige Gestalten und merkt von uns nur, wenn er einen ihm meist lästigen Prozeß führen und Gebühren zahlen muß. Warum geben die einzelnen Kammerbezirke nicht jedes Jahr zu irgendeinem Gedentage des Rechts, zum Beispiel zum Verkündungstage der Rechtsanwaltsordnung oder zum Verkündungstage des Bürgerlichen Gesetzbuches, ein großes, repräsentatives, vielleicht nach einer traditionellen Ordnung sich abspielendes Fest, zu dem alles, was politisch, sozial, geistig führend ist, erscheinen wird? (Sehr richtig!) Man unterschätze nicht die Bedeutung solcher traditionellen Empfänge. Sie werden mit den Jahren zum Bedürfnis des Volkes, welches diese Feste mit Interesse verfolgt und weiß, daß es seine Anwaltschaft ist, die an jenem Tage den Besten der Nation, sich der Bedeutung ihres Standes bewußt, Gastfreundschaft gibt.

Warum veranstalten die Anwaltskammern nicht Vorträge international hervorragender Rechtsgelahrter oder Wirtschaftler, zu denen sie alle politisch-wirtschaftlichen und geistigen Spitzen laden, wie es die Industrie- und Handelskammern tun? Warum dokumentiert die Anwaltschaft jedes Gerichtsbezirks nicht ihre Standeszugehörigkeit, indem zum Beispiel das Begräbnis eines jeden Kollegen zu einem Ausdruck des ständisch kollegialen Weileids wird? Warum wehrt sich die Anwaltschaft zum Teil gegen alle Bestrebungen auch in der äußeren Form gegen eine äußerlich würdigere Aufmachung der Gerichtsverhandlungen. (Lebhafte Zustimmung.) Wir gehören allmählich zu den Ländern, in denen die Gerichtsverhandlungen, welche den alten Germanen Gottesdienst waren, am unfeierlichsten und formlosesten stattfinden (erneute lebhafte Zustimmung), teilweise, ein jeder von uns weiß es, in würdeloser Weise. Die Justiz bedarf aber der Feierlichkeit. Die Anwaltschaft, welche der Justiz nicht bei der Erhaltung dieser Feierlichkeit auch unter strenger Einhaltung der äußeren Form hilft, schädigt sich selbst und ihre eigene geistige und moralische Autorität. (Sehr richtig!) Repräsentativauschüsse müssen ständig das Thema bearbeiten, wie die Anwaltschaft beruflich und außerberuflich ihrer würdig in der Öffentlichkeit repräsentiert wird. Man schelte dies nicht oberflächlich, es ist nichts anderes als realer Idealismus. Niemals wird man dem Volke die Bedeutung des Anwaltstandes vor Augen führen können, wenn man den Stand nicht nach außen groß repräsentiert, wie dies Wirtschaft, Industrie und Presse schon längst tun. (Sehr richtig!) Es ist schlechterdings kein Grund vorhanden, daß der Präsident einer Anwaltskammer nicht die soziale Stellung einnimmt, die dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer ohne weiteres eingeräumt wird, und dieser Zustand ist nur auf repräsentative Unterlassungssünden unseres eigenen Standes zurückzuführen. Die nötigen Mittel müssen und können beschafft werden, um den Kammervorständen und Vereinsvorsitzenden die entsprechende Repräsentation zu ermöglichen. Diese Repräsentationsauschüsse bei den Kammern müßten in großem Stil den gesellschaftlich repräsentativen Verkehr der Anwaltschaft mit Regierung, Parla-

Ich wünsche hier nicht mißverstanden zu werden. Ich empfehle hier kein Mittel der Korruption. Ich empfehle hier nur die Bearbeitung der für die Bildung der öffentlichen Meinung

ment, Presse und Wirtschaft aufziehen. Man wird uns dabei besser kennen lernen. Gesellschaftliche und menschliche Verbindungen werden geschlossen werden, die es ermöglichen, den krassen Vorurteilen, die gegen uns existieren, wirksam entgegenzutreten. Denn wenn schon das Vorurteil eine der motorischen Kräfte im Weltgeschehen ist, wir Anwälte haben das traurige Los, die Wahrheit von der Macht des Vorurteils am eigenen Körper am bittersten verspürt zu haben.

Hemmend wirkt, wie gesagt, in diesem Zusammenhang auch ein gewisser Mangel an Selbstbewußtsein (sehr richtig!), der ja leider nicht nur ein Erbteil des deutschen Anwaltsstandes, sondern überhaupt des deutschen Volkes ist. Wir Deutsche sind oft Snobs nach unten. (Sehr richtig! und Heiterkeit.) Das ruhige sichere Selbstbewußtsein fehlt bei uns oft. Auch dieser Fehler ist historisch bedingt. Der Übergang von dem braven Spießbürgeruntertan zu dem Staatsbürger eines Weltvolkes war zu schnell. Die deutsche Anwaltschaft hat aber in sich die Bildungs- und ethischen Ressourcen, um diesen Fehler abzustreifen und auch hierin wiederum der Nation zum Führer und Wegweiser zu werden.

Dies alles aber nur im Wege der Selbsthilfe aus sich heraus durch fleißigen, durchdachten, zielbewußten, genossenschaftlichen Ausbau ihrer Belange, unter peinlicher Reinhaltung des Schildes ihrer Standesehre, opferwilliger Hilfsbereitschaft, wenn es gilt, Opfer nicht kurzfristigem Fiskalismus, sondern wirklicher allgemeiner Not zu bringen, insbesondere auch hohem sozialem Verständnis für die ideellen und materiellen Belange ihrer Angestellten. Eine auf diesem Wege unbeirrt fortschreitende Anwaltschaft sollte schließlich und endlich auch in unserem Lande eine führende Stellung erhalten, die eine günstigere Geschichte und ein gnädigeres Schicksal ihr in anderen Ländern seit längerer oder kürzerer Zeit bereits eingeräumt hat. Wie ich schon eingangs bemerkte, ist die Bahn für die Anwaltschaft in dieser Richtung frei. Feudale Gebundenheiten, die ihr an irgendwelcher Stelle den Weg versperren, existieren nicht mehr. Die geistige und seelische Not einer materialisierten Zeit gibt gerade einem Stande Aufstiegs- und Führungsmöglichkeit, der von Berufs wegen kraft jahrhundertelanger Tradition ständig fremde Interessen vertritt und in beinahe täglich wechselnder Folge sich in fremde Interessen, in fremdes Empfinden einzuleben hat, vorschauend bei Entwürfen von Verträgen künftige Streitigkeiten auszuschießen beabsichtigt sein muß, im privatwirtschaftlichen Machtkampf auf die ethischen Postulate des Gemeinwohls und der Staatsautorität Rücksicht zu nehmen hat, im Prozeßkampf sich nicht nur in die Gedankengänge und in die Seele seiner eigenen Partei einzuleben verpflichtet ist, sondern, um sich ein selbständiges Urteil zu bilden, sich in gleichem Maße auch in den Standpunkt des Gegners zu vertiefen hat, auch hierbei wiederum die Interessenvertretung verklärend und erhebend durch die Erfüllung seiner spezifischen Aufgaben als Glied der Rechtsordnung. Welchen Beruf gäbe es wohl, zu dessen vollendeter Übung eine größere Universalität der Bildung, ein größeres Sich-Einfühlen in fremde Interessen notwendig ist, alles Eigenschaften, die die Angehörigen dieses Standes zu Führern der Nation und zu Staatsmännern befähigen. Auf diesem Wege wollen wir unbeirrt fortschreiten mit demjenigen Standesstolze, dessen reines Feuer mit Standesüberhebung nichts zu tun hat. Mit kühlem Verstande aber heißem Herzen lassen Sie uns diese Bahn beschreiten und mich diese Betrachtungen über unseren Stand schließen mit den Worten:

Wer nicht edel und nobel treibt,
Lieber weit von dem Handwerk bleibt.

(Stürmischer, minutenlang anhaltender Beifall.)

Vorsitzender: Verehrter Herr Kollege! Diese Versammlung, die nur zum Teil aus unseren Kollegen besteht, hat Ihnen dafür gedankt, daß Sie uns aus der Schatzkammer Ihres Geistes herrliche Kleinodien geschenkt und daß Sie uns außerdem an den Erfahrungen haben teilnehmen lassen, die Sie nicht nur in Deutschland und nicht nur in der Anwaltschaft in Ihre Scheuern gesammelt haben. Es ist nicht notwendig, daß ich diesem Dank noch weiteren Ausdruck verleihe. Aber ich glaube, eins noch hinzufügen zu dürfen: ich beglückwünsche Sie zu dem, was Sie uns geboten haben, und ich

beglückwünsche die Anwaltschaft zu solchem denkenden Kollegen. (Lebhafter Beifall.)

Es ist nun notwendig, daß wir nach diesem Vortrag eine Pause eintreten lassen. Ich bitte die Herrschaften, sich pünktlich 3 Uhr wieder in diesem Saale zu versammeln.

(Unterbrechung der Sitzung gegen 2 Uhr.)

Vorsitzender: Die Sitzung ist wieder eröffnet.

Das Wort hat der Herr Kollege **H. Meisner** (Würzburg).

Mitberichterstatter **H. Meisner** (Würzburg):

Meine verehrten Damen und Herren! Liebe Kollegen! Die Wirtschaft beherrscht das Leben der jetzigen Gesellschaft. Die sittlichen Ideen, von denen allein die Völker auf die Dauer zu Leben vermögen, treten in den Hintergrund. Die selbständigen wirtschaftlichen Berufsstände versinken, und mit ihnen läuft auch der deutsche Anwaltsstand Gefahr, zwischen Kapital und Gewerkschaft zerrieben zu werden. Der Herr Berichterstatter hat uns gesagt, daß wir Dienst tun müssen an der Wirtschaft, nicht im Sinne einer rein wirtschaftlichen Betrachtungsweise, sondern im Sinne einer Wirtschaftshygiene im Dienste des Rechts. Das ist schön und gut, und der einzelne Anwalt, der ja auch schon bisher Gelegenheit hatte, der Wirtschaft zu dienen, war sich gewiß bewußt, daß der wahre, der gute Vertrag derjenige ist, der auch den anderen Teil leben läßt. Indessen weiß ich nicht, ob er mit seiner mahnenden Stimme des Wirtschaftsethos so leicht Gehör und Gefolgschaft findet, und es war schon nötig, daß wir den § 138 in der Hand schwenkten, um das moralische Gewissen der Wirtschaft auf ihre Bedürfnisse zurückzurufen, indem wir zeigten, daß man mit überspannten juristischen Verträgen zwar ein Rasiermesser gestalten kann, mit dem man aber im Wirtschaftsleben keine Späne machen kann. Ich glaube, wir sind ohnmächtig als einzelner gegen die Entfesselung der wirtschaftlichen Instinkte, die unsere Gesellschaftsrichtung und unsere Gesellschaftsordnung zu sprengen drohen.

Der Zusammenschluß der Wirtschaftsgruppen gibt unserer Zeit das Gepräge, und der Gedanke liegt nahe und ist auch in dem so ausgezeichneten Vortrag hervorgetreten, daß wir auf genossenschaftlicher Grundlage unseren Stand einer glücklicheren Zukunft entgegenführen könnten. Am weitesten geht bezüglich der Genossenschaft unser Kollege **Feuchtwanger**. Er will zwischen den Anwalt und den Auftraggeber die Genossenschaft einschleiben. Der einzelne Anwalt erhält von der Genossenschaft die Tätigkeit zugeteilt. Sie ist, so meint **Feuchtwanger**, am besten imstande, dem Würdigen die Beschäftigung zuzuweisen und dafür zu sorgen, daß alle Genossen dieser Genossenschaft ihr Auskommen haben. Es ist mir nicht ganz klar geworden, wieweit der Herr Berichterstatter diesen Gedankengängen, die er in den Ausgangspunkten und dem Grundsatz nach für zutreffend erachtet, Raum gibt. Ich für meine Person lehne diesen Gedankengang unter allen Umständen schlankweg ab. (Bravo!) Der Wert des anwaltschaftlichen Wirkens beruht auf der persönlichen Leistung des vom Vertrauen des Auftraggebers berufenen Sachwalters, und das Vertrauen des Auftraggebers beruht in der persönlichen Auswahl des Mannes, dem er sein Vertrauen schenken will. Schiebt sich die Genossenschaft dazwischen — ich weiß nicht, wie sich die Dinge in England entwickelt haben —, aber jedenfalls bei uns bin ich davon überzeugt, daß mit einer Durchsetzung dieses genossenschaftlichen Gedankens der deutsche Anwaltsstand von der Mitwirkung an der Rechtspflege ausgeschlossen würde. Die Gemeinschaft, die solidarische Zusammenfassung der Berufsgenossen ist unzweifelhaft notwendig. Aber das darf nicht geschehen im Sinne einer Wirtschaftsgenossenschaft, sondern es muß geschehen im Sinne einer Standesgenossenschaft. Wir dürfen niemals eine wirtschaftliche Vereinigung werden. Wir müssen die Selbstständigkeit, die Individualität unserer ganzen Lebenseinstellung, die unsere Stärke und unsere Kraft ist, erhalten, und wir dürfen die Genossenschaft nur insoweit benutzen, als sie eine Erleichterung der selbständigen Berufsausübung des einzelnen Anwaltes gibt. Ich kann mir nur ein einziges Gebiet denken, auf dem die Genossenschaft als

solche dem rechtsuchenden Publikum gegenübertritt und durch ihre Funktionäre kraft ihrer Bevollmächtigung und Mandatsübertragung durch die Genossenschaft dem Publikum Rechts-hilfe leistet: das ist die organisierte kostenlose Erteilung der Rechtsauskunft an Unbemittelte. Darüber hinaus kann die Berufsvereinigung nach meinem anwaltsschaftlichen Empfinden nur eine Hilfsstellung einnehmen, eine Stellung, die den Beruf erleichtert, eine Stellung, die die Kräfte zusammenfaßt, aber immer so, daß die Kraft dann schließlich in der Berufsausübung von dem einzelnen unter selbständiger Verantwortung verwirklicht werden muß.

Wenn wir also die Eingliederung in die Wirtschaft nicht auf dem Wege einer wirtschaftlichen Vereinigung erlangen können, so sind wir doch alle darüber einig, daß der einzelne in die Wirtschaft hineingehen muß. Was haben wir in dieser Hinsicht in der Vergangenheit getan? Es ist schon von meinem Herrn Vorredner darauf hingewiesen worden, daß die offizielle Vertretung der Anwaltschaft nicht in allen Dingen — das können wir sagen bei voller Anerkennung der hervorragenden Leistungen — das getan hat, was notwendig gewesen wäre. In einem Punkt sicher war unsere Standesauffassung und die dadurch beeinflusste Ehrengerichtsbareit unrichtig eingestellt. Was haben wir getan, um in die Wirtschaft hineinzukommen? Wir haben alles getan, um den Anwalt aus den wirtschaftlichen Machtpositionen auszuschalten. (Sehr richtig!) Da ist die Frage der Syndizi, in der ich durchaus mit der Auffassung des Herrn Richterstätter einig bin, daß hier eine mechanische Betrachtungsweise des Ehrengerichtshofs vorliegt, eine mechanische Betrachtungsweise, die ich nach einer anderen Seite dazutun will, als sie schon in dem Beispiel des Herrn Kollegen dargelegt wurde. Die Unabhängigkeit der Berufsausübung: ja, wir haben es heute früh gehört, alle Stände arbeiten mit Schlagworten, keiner mehr wie der deutsche Anwaltsstand. Die Unabhängigkeit der Ausübung unseres hohen Amtes! Meine Herren, entweder war das eine kurzsichtige, nicht vollständig überlegte Durchdenkung der Sache, oder — was schlimmer wäre — es war eine Verhüllung selbstfüchtiger, auch wieder kurzsichtiger Zwecke mit großen Schlagworten, die die Allgemeinheit der Anwaltschaft mobil machen sollten. Unabhängig ist der Direktor einer Aktiengesellschaft nach der Ansicht des Ehrengerichtshofs, abhängig ist der Syndikus, weil er den Weisungen des Vorstandes unterworfen ist. Als ob wir nicht wüßten und hundertfältig in unserem Leben erfahren hätten, daß der leitende Angestellte, meinetwegen der Generaldirektor einer Aktiengesellschaft, eine willenlose Puppe sein kann in der Hand des Großaktionärs und Aufsichtsrats, während der einfache Angestellte ein Mann sein kann. Was haben wir mit all dem erreicht? Kurzsichtig, weil wir glauben, wir müßten uns das Betätigungsfeld der Rechtsverfolgung erhalten, haben wir erreicht, daß die Syndizi Schiedsgerichtsklauseln vereinbart und dadurch das Tätigkeitsfeld der Anwaltschaft eingeengt haben.

Wir können ein anderes Beispiel wählen: das sind die Vereinsanwälte. Wie vielfach haben sich die Kammern mit diesem Thema befaßt. Ich weiß nicht — bin aber geneigt, es ist nicht anzunehmen —, ob hier eine kleinliche Interessenpolitik die Triebfeder war. Aber in der Tat müssen wir doch einsehen, daß unser ganzes Wirtschaftsleben darauf hinausgeht, gerade infolge der massenhaften Gesetzesproduktion, die der einzelne, auch der tüchtigste Jurist niemals übersehen kann, daß sich die einzelnen Stände in Interessenverbände gliedern und daß sie einen brauchen, der ihnen in den Angelegenheiten, die ihren Beruf betreffen, ein Führer und Berater ist. Ich erinnere mich an Zeiten, wo die draußen im Frontkampf des täglichen Rechtslebens stehenden Anwälte durch diese doktrinarischen Vorschriften, daß in dem Vereinsblatt der Name des Anwalts nicht genannt werden darf und all dergleichen Dinge, eine Erschwerung in diesem Dienst an der Wirtschaft gefunden haben.

Wir müssen, wenn wir uns in die Wirtschaft eingliedern wollen, eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anwenden. Ich bin der letzte, der die Erfordernisse der Ehre und der Würde des Anwaltsstandes beeinträchtigen oder verkümmern wollte. Aber es wäre zweifellos unrichtig, wenn wir in einer weltfremden Überlieferung bleiben würden bloß deswegen, weil die Dinge früher so beurteilt wurden, und daran festhalten würden

auch nachdem die wirtschaftlichen Verhältnisse eine weitere Entwicklung genommen haben.

Ich komme zu einer anderen Frage, wo ich mir auch sage: man muß dem Bedürfnis der Wirtschaft entsprechen. Auf die Gründe, weswegen der Anwaltsstand nicht beliebt ist und nicht beliebt sein wird, gehe ich nicht weiter ein. Das ist in psychologisch feiner Begründung und aus der Geschichte von dem Herrn Richterstätter nachgewiesen worden. Aber ich sage: wenn die Anwaltschaft die Bedürfnisse der Wirtschaft nicht erkennt und ihr Standesbewußtsein und ihre Anforderungen an die Standesauffassung nicht darauf einstellt, dann verdenke ich es der Wirtschaft nicht, wenn sie über den Anwaltsstand zur Tagesordnung übergeht. (Sehr richtig!) Wir stehen — so ist die Entwicklung in Deutschland — ja nicht vor der Frage, ob wir den Anwaltsstand neu aufbauen sollen, sondern wir müssen ihn nehmen, wie er ist. Wir sind in Deutschland avoué und avocat in einer Person. Die Trennung zwischen diesen beiden Aufgaben, zwischen demjenigen, der den formalen Prozeßstoff sammelt und betreibt, und dem eigentlichen Rechtsanwalt, der Auskunft, Rechtsgutachten erteilt, vor dem Gericht auftritt, ist in der Psychologie wohl begründet. Wir haben das nicht. Wir sind auch Betreibungsanwälte. Aber wenn die Standesauffassung dahin geht, daß in einer rein formalen Tätigkeit, die dem Anwalt keine Mühe kostet, ganz allgemein von Standes wegen eine Berichtigung der Gebührenordnung nach unten nicht eintreten darf, dann werden wir die Konkurrenz der Inkassobureaus nicht bestehen können. Eine hohe Gebührenordnung ist nicht immer das Heil des Anwalts. Das Heil des Anwalts ist eine gerechte Gebührenordnung; und wenn wir erkennen, daß auf einem einzelnen Gebiet die Gebührensätze zu hoch sind, und wir ziehen aus dieser unserer Einsicht nicht rechtzeitig die Zuganwendung, dann werden wir unweigerlich — die Wirtschaft hat recht, wenn sie es so macht, sie muß es tun —, dann werden wir unweigerlich diesen Tätigkeitskreis verlieren.

Die Treuhandgesellschaft ist auch ein Kapitel, wo der Anwaltsstand als solcher nach meiner Meinung Versehnisse begangen hat. Wir sehen, daß jetzt Treuhandgesellschaften, die auf einer meist recht schmalen kapitalistischen Grundlage ausgezogen sind, wichtige Tätigkeitsgebiete der Anwaltschaft an sich genommen haben. Ich erinnere an die Vermögensverwaltung, an die Testamentvollstreckung; ich erinnere an die Sanierung. Auch als Schiedsrichter treten sie auf. All dies ist eigentliche anwaltschaftliche Tätigkeit. Und wie ist es gekommen, daß wir dieses Tätigkeitsfeld fast restlos an diese Treuhandgesellschaften abgegeben haben? Aus einer falsch eingestellten Auffassung. Ich bin der letzte, der für die Verschäftsanwaltschaft im Sinne der Amerikanisierung eintreten würde. Aber die Anwaltschaft muß die Wirtschaft beobachten, sie muß deren Puls in der Hand haben, sie muß sehen, wo die Bedürfnisse sind; und wo es sich um eine rein anwaltschaftliche Tätigkeit handelt, die unsere Domäne ist, da sollen wir nicht zusehen, bis uns Stück für Stück abgebrochen ist, sondern da müssen wir eingreifen. Es sind verschiedene Wege denkbar. Man kann daran denken, daß hier die Genossenschaft der Anwälte eintreten soll. Sie werden nach meiner grundsätzlichen Einstellung nicht erwarten, daß ich diesen Weg empfehle. Aber das kann die Genossenschaft tun, daß sie eine Hilfsstellung einnimmt, daß sie den technischen Apparat den Kollegen von Gemeinschafts wegen zur Verfügung stellt, dessen sich jeder einzelne bedient, der unter eigener Verantwortung als selbständiger Anwalt seine Tätigkeit ausübt. Das sind Gedanken, die natürlich hier nicht in allen Einzelheiten durchgeführt werden können. Aber wir müssen daran denken, daß wir nicht bloß da, wo uns durch Machtprüche des Staates unser Tätigkeitsbereich eingeengt wird, dagegen aufstehen, sondern daß wir auch suchen, ob es nicht Mittel und Wege gibt, unter vollständiger Aufrechterhaltung der Ehrbarkeit unseres Standes diese wirtschaftlichen Gebiete uns zu erhalten. Wenn wir die Machtstellungen in der Wirtschaft nicht mehr wie bisher kampfslos räumen, sondern wenn wir in diese Positionen einziehen, dann erst werden wir den Einfluß auf die Wirtschaft gewinnen können, und dann erst wird für mich die Frage brennend werden, ob und inwieweit wir in der Lage sein werden, den Dienst an der Wirtschaft im Sinne einer Wirtschaftshygiene auszuüben.

Auf jeden Fall aber wollen wir, auch soweit wir der Wirtschaft dienen, ein Stand der Rechtsanwälte bleiben. Die rechtliche Organisation des Standes, die Voraussetzungen der Zulassung müssen staatlich geregelt bleiben und insbesondere — ich unterstreiche nachdrücklich, was der Herr Berichterstatter gesagt hat — die Berufsausübung muß der Ehrengerichtbarkeit des Standes unterliegen. Wir wollen keine Umstürzung der Organisation, aber wir brauchen einen Ausbau unserer Organisation. Daran wird festzuhalten sein, daß für die Zulassung zur Anwaltschaft die Befähigung zum Richteramt unerläßliche Voraussetzung ist. Aber mit dieser rechtlichen Gleichheit der Voraussetzungen ist es leider nicht getan. Wir sehen Erscheinungen, die einem Kollegen das Wort auf die Zunge gelegt haben: die Anwaltschaft darf kein Haus für Obdachlose sein. Wir sehen, daß in der Tat Juristen, die zwar formell die Befähigung zum Richteramt erworben haben, niemals die praktische Anerkennung dieser Befähigung durch Berufung zu einem Richteramt finden; und das sind dann diejenigen, die wir in unseren Reihen aufnehmen müssen. (Zustimmung.) In Bayern — weil ich aus Bayern bin, liegt mir das besonders nahe — haben wir Plätze, wir haben Noten, und da gibt es viele Dreier, und der Betreffende hat formell die Befähigung zum Richteramt. Aber er wird in seinem Leben nicht Richter, nur Anwalt kann er werden. Darunter muß das Ansehen des Standes unbedingt leiden. (Sehr richtig!) Es wird also nach einem Weg gesucht werden müssen, auf dem zu dieser rechtlichen Gleichheit der Voraussetzung der Befähigung auch die tatsächliche Gleichheit tritt.

Nun komme ich zu einem anderen Punkt, der mich bei den ausgezeichneten Ausführungen unseres hochverehrten Herrn Referenten bedenklich gestimmt hat. Mir sind Bedenken aufgetaucht, ob die Einstellung, die ich jahrzehntlang in ehrlicher Überzeugung vertreten habe, der Nachprüfung bedürftig ist. Der numerus clausus. — Der Herr Kollege Dix war Diplomat in dieser Frage. Mir ist kein Zweifel, er liebäugelt mit dem numerus clausus (Heiterkeit), und wenn er sagt: die Sache ist jetzt noch nicht spruchreif, die Akten sind noch nicht geschlossen, es ist nur die ultima ratio, dann erwidere ich ihm: entweder ist der numerus clausus notwendig und angezeigt, dann muß er sofort gemacht werden. (Sehr richtig!) Denn ich kann es nicht so machen, wie jener weise Richter, dem ein Antrag auf Entmündigung eines Verschwenders unterbreitet war und der sagte: es ist wohl richtig, daß der zu Entmündigende, der Antragsgegner, von seinem Vermögen von 200 000 Mark bis jetzt 120 000 Mark durch ein lieberliches Verschwenderleben vergeudet hat; er hat aber immerhin noch 80 000 Mark, und da müssen wir abwarten, bis das auch vorüber ist. (Heiterkeit.) Nein, Herr Kollege Dix, wenn Sie der Meinung sind, daß der numerus clausus das Mittel ist, um unserem Stand zu helfen, dann lassen Sie alle Diplomatie beiseite, dann nehmen Sie die Fahne in die Hand und rufen Sie: „Es ist notwendig, wir wollen den Stand retten, ich trage die Fahne des numerus clausus voran!“ Auf diesem Ihren Wege werde ich Ihnen entgegentreten.

Sie sagen, die Frage des numerus clausus sei in einer unrichtigen Betrachtungsweise behandelt und beurteilt worden. Sie sagen: es waren Schlagworte, die an den Kern der Sache nicht heranreichen. Wenn ich es zugeben wollte, so würde ich sagen: das kann ja sein; es ist eben eine Frage, die man nicht bloß mit dem Verstand entscheiden kann. Und wenn auf die deutsche Anwaltschaft solche Erwägungen des Gefühllebens in dem glorreichen Würzburger Anwaltsstag eingewirkt haben, und selbst wenn die Anwaltschaft dabei das Unrichtige im Interesse ihres Standes getroffen hätte, eins würde uns bleiben: die ideale Auffassung eines Standes, der ohne Rücksicht auf sein Interesse, auf das Interesse des einzelnen, das Wohl des Ganzen im Auge hat. (Bravo!) Über der Kern der Sache spricht gegen den numerus clausus. Für mich liegt der Kern der Sache in dem, was heute früh der Herr Universitätskanzler und Professor von Kümelin gesagt hat: der ewige, der ununterbrochene Zufluß der jungen, frischen Kräfte in unserem Stande. Für mich ist nicht das Primäre, ob es dem einzelnen Mitglied unseres Standes gut geht, für mich ist das Primäre, daß unser Stand gedeiht. Und Sie mögen die Frage des numerus clausus ansehen wie immer, Sie mögen sagen, er hilft uns

sofort oder später, — er mag Ihnen einzeln helfen, aber der Stand — darauf können Sie sich verlassen — wird darüber zugrunde gehen. (Sehr richtig!) Das sind keine Schlagworte, wenn man von den Pründern spricht, die durch den numerus clausus geschaffen würden; die Funktionäre sind ja jetzt so zahlreich, daß, wenn Sie heute den numerus clausus festsetzen, dann auf 10 Jahre hinaus der Zugang verschlossen sein wird. Wer wird dann noch in die Anwaltschaft hineingehen? Glauben Sie: ein tüchtiger Kerl wird, wenn er wirklich tüchtig ist, ein anderweitiges Unterkommen suchen und finden. Die Unfähigen, die zu nichts anderem zu brauchen sind, werden warten können, weil sie warten müssen, und die werden dann unseren Stand auffüllen, und ich bin froh, daß ich so alt bin, daß ich dann in diesem Stand von diesem Tiefstand nicht mehr weiter wirken muß. (Lebhafter Beifall.) Gewiß verkennen wir nicht, es ist eine bedrohliche, eine gefährliche Überfüllung in unserem Stand, und, Herr Kollege Dix, Sie haben recht: es gibt keine Freiheit ohne wirtschaftliche Selbständigkeit. Aber von allen Mitteln, die mir genannt werden mögen, ist das letzte der numerus clausus in der Form, wie er durch eine Beschränkung durch eine Festsetzung der Höchstzahl der Anwälte zum Ausdruck gebracht wird. Unser Kollege Feuchtwanger, der schon von dem Herrn Kollegen Dix wiederholt erwähnt worden ist — ich fürchte nur, daß die meisten Kollegen sein Buch über die freien Berufe noch nicht gelesen haben —, hat eine bahnbrechende Arbeit geliefert und hat sich auch mit der Frage des numerus clausus befaßt, und er schreibt: über die Hälfte der deutschen Anwaltschaft würde, wenn sie heute über die Frage des numerus clausus befragt würden, den numerus clausus einführen.

Ich erinnere mich noch gut an den Anwaltsstag von Würzburg. Da sind sie gekommen von weit und breit, geschworene Gegner der sogenannten freien Advokatur. Da hat der Herr collega recht: mit der Freiheit der Advokatur hat der numerus nichts zu tun. Das ist ein Schlagwort. Aber sie sind gekommen, um für den numerus clausus zu stimmen. Der Vorsitzende unserer Anwaltskammer in Bamberg war dabei. Ich sehe ihn noch vor mir, wie er nach den Beratungen gekommen ist und gesagt hat: „Herr Kollege, ich wollte für den numerus clausus stimmen, ich bin befehrt, ich kann es nicht machen, ich sehe es ein.“ Kommen Sie nur wieder mit uns in die offene Feldschlacht, wir werden zeigen und beweisen, daß derselbe Schwung des Idealismus wie in Würzburg auch jetzt noch in der deutschen Anwaltschaft ist. (Lebhafter Beifall und Händeklatschen.)

Meine Herren, damit ist nicht gesagt, daß wir nicht nach einem Wege suchen sollen. Er wird schwer zu finden sein. Zu suchen ist ein Weg, der es jedem Tüchtigen jederzeit ermöglicht, in unseren Stand ohne Wartezeit einzutreten und dessen Betretung dem Untüchtigen verschlossen ist. Fürchten Sie nicht, daß ich an ein weiteres Examen denke. Ich war meiner Lebtag kein Freund davon. (Große Heiterkeit.) Das ist es nicht. Aber es wird vielleicht möglich sein, bei der Aufstellung der neuen Prüfungsordnung im Zusammenwirken des Anwaltsstandes mit den für Erlassung dieser Prüfungsvorschriften zuständigen Behörden einen Weg zu finden, auf dem sich die Schranke für die Zulassung zur Anwaltschaft schließt, wo die tatsächliche Befähigung zum Richteramt aufhört. Das ist der Gedanke, der uns nützen kann; auch nicht so viel, wie Sie glauben, denn wir sind schon zu viele. Und da hat der Herr Kollege Dix recht: im Wesen des freien Berufs liegt der Wagemut, es gehört dazu das tapfere Herz, von dem einer der Herren Begrüßungsbredner heute gesprochen hat. Das tapfere Herz muß dabei sein, das Risiko, daß er im freien Kampf ums Dasein unterliegen kann, muß jeder auf sich nehmen, und er muß es tragen, wenn er dieser freien Berufsgenossenschaft beitreten will. Das müssen wir also unter allen Umständen festhalten.

Sobiel über die Bestellung zum Anwalt. Und nun komme ich zu den Anwaltskammern. Der so überaus lebenswürdige, behutsame und im Ausdruck so vorsichtige und höfliche Berichterstatter, unser Freund collega Dix, ist nicht zufrieden mit der Tätigkeit der Anwaltskammern; und wenn ich nun zu diesem Kapitel Stellung nehmen will, so liegt für mich, der

ich aus etwas massiverem Holz geschnitzt bin (Heiterkeit), die Gefahr nahe, daß ich mit der netten, freundlichen bairischen Aufrichtigkeit, die manchmal mit Grobheit verwechselt wird (Heiterkeit), die Dinge behandeln könnte. Aber ich habe etwas von dem Herrn Kollegen Ditz gelernt (Heiterkeit): das soll man nicht machen. Ich trete auf als der Verteidiger der Anwaltskammervorstände. Es ist der erste Angeklagte nicht, den ich verteidigt habe (Heiterkeit), obwohl er schuldig war (große Heiterkeit). Meine verehrten Herren Kollegen, ich plädiere für mildernde Umstände. (Erneute Heiterkeit.) Ja, es ist schon so, daß die Anwaltskammern von dem Gesetzgeber mit Vorbedacht und Überlegung so konstruiert worden sind, daß das etwas korrekte, zu korrekte Vorstandsmitglied — und das sind unsere Vorstandsmitglieder immer — (Heiterkeit) die Zuständigkeit für die Angelegenheiten nicht sofort finden kann, die ihm der Herr Kollege Ditz zumutet. (Heiterkeit.) Gewiß, ich bin mit dem Herrn Kollegen Ditz einig: es kommt nicht auf die Paragraphen an. Die Sache von dem guten alten Sohm hat mir ausgezeichnet gefallen (Heiterkeit), und wenn ich das früher schon gewußt hätte, hätte ich es noch besser beherzigt. (Erneute große Heiterkeit.) Aber, meine Herren Kollegen, wir wollen in diesem Punkte erst bleiben. Es ist schon zu dem Friedberg'schen Entwurf der Preussischen Advokatenordnung aus dem Jahre 1846 eine Denkschrift herausgegeben worden, und da heißt es: „Den Anwaltschaften körperschaftliche Rechte zu geben, das ist in hohem Maße für die Politik gefährlich; wir müssen uns darauf beschränken, ihnen eine Ehrengerichtbarkeit zu geben, sie sollen über die Aufrechterhaltung der Würde ihres Standes zu Gericht sitzen, und jede weitere Tätigkeit soll ausgeschlossen sein.“ Die Rechtsanwaltsordnung ist genau auf diesem Geiste aufgebaut. So haben es die Anwaltskammervorstände gelernt, und so haben sie es geübt (Heiterkeit), und weil in unseren Kammervorständen ein sehr starkes Beharrungsvermögen vorhanden ist — nicht nur ein sachliches, sondern auch ein persönliches — (große Heiterkeit), so hat man die Dinge als Ueberlieferung übernommen, und ein entschlossener Sprung über die doch nur durch ein Seil gebildete Schranke dieser Vorschriften ist nicht gewagt worden.

Es wird ein Erfolg dieser Anwaltsstagung sein, wenn wir unsere Anwaltskammervorstände zu einem größeren Mut angefeuert haben. Damit allein ist es aber nicht getan. Wir sehen, daß eigentlich den deutschen Anwaltskammern die Spitze fehlt. Die Praxis hat sich zu helfen gesucht. Das ist anfänglich von der Regierung beanstandet worden. Man hat die Vereinigung der Kammervorstände gebildet, aber es ist kein offizielles Organ. Und auf die Gefahr hin, daß der Herr collega Ditz mich zu jenen Deutschen rechnet, die immer eine behörliche Gesetzgebung und Ermächtigung haben wollen, meine ich, wir könnten es in einem republikanischen Staatswesen erreichen, daß wir den Spitzenverband bekommen, der mit offizieller Autorität ausgestattet ist und den Behörden und gesetzlichen Körperschaften gegenübertritt. Denn wenn der Herr Kollege Ditz gescheit ist und ich auch, so brauchen es die anderen nicht zu sein. (Große Heiterkeit.) Und wenn wir keine Zuständigkeit haben, so wird das bei der Bürokratie immer einen leichten Vorwand abgeben, die Sache nicht zu ernst zu nehmen.

Wir müssen aber, wenn wir den Ausbau unserer Kammerorganisation ins Auge fassen, dafür sorgen, daß die Anwaltskammern wirklich die Zusammenfassung des anwaltschaftlichen Lebens werden. (Sehr richtig!) Die Vorstände thronen über den Wolken. Die Kollegen, die draußen sind und denen es nicht gut geht, sagen: das sind saturierte Anwälte, denen geht es gut; und wenn man ihnen sagt: ja, warum wählt ihr denn die großen Bonzen immer wieder aufs neue (Heiterkeit), dann erkennen wir den Geist in unserem Stande, von dem der Herr Kollege Ditz gesprochen hat. Ich begreife es nicht: die weniger beschäftigten Anwälte sind zweifellos die mehreren, und sie scheiden immer wieder — ein Beweis ihres Idealismus — die Vertreter der stärksten Kanzleien in die Anwaltskammern. (Zuruf: Nicht mehr!) — Biefach! — Das kommt aber auch davon: ich weiß nicht, wie das mit den Wahlordnungen ist; ich habe meinen Vortrag nicht so gründlich vorbereitet wie der Herr collega Ditz. (Heiterkeit.) In unserer Anwaltskammer ist es so, daß die Wahl zum Anwaltskammervorstand gewiß nicht gekliffentlich, aber tatsächlich erschwert ist. Die Wähler

müssen nämlich persönlich erscheinen. Das muß hinaus. Dem nicht am Platz wohnenden Anwalt, der nicht die Mittel hat, um die Reise zu bezahlen, muß die Möglichkeit zuteil werden, daß er schriftlich den Mann in den Anwaltskammervorstand entsendet, von dem er glaubt, daß er seinen Interessen am meisten diensam ist. (Sehr richtig!)

Nun komme ich zu unserer Stellung im Rechtsleben. Es ist nicht der erste Anwaltsstag, dem ich anwohne, und meine gefühlsmäßige Erinnerung geht ziemlich weit zurück. Wir waren es immer gewöhnt, daß hier von den Behörden des Reichs und der Länder freundliche Worte der Begrüßung gesprochen wurden. Das war die Gelegenheit, wo wir als Organ der Rechtspflege bezeichnet wurden. Und die andere Gelegenheit war dann die, wo ein Anwalt Strafe verwirkt hat. Es waren immer freundliche, nicht übermäßig herzliche Worte der Begrüßung, und es hat meinem Herzen, und ich glaube Ihrer aller Herzen so ungeheuer wohlgetan, daß in der heutigen Tagung die Begrüßungsworte, die an uns gerichtet wurden, der Stimme des Herzens Ausdruck verliehen. (Lebhafter Beifall.) Es hat eine Zeit gegeben, die vorüber ist, in der auch der Richterstand — es ist mir gesagt worden: nicht in Württemberg, aber anderwärts — eine schärfere Scheidelinie zum Anwaltsstand eingehalten hat als heute. Ich betrachte es als einen Gewinn für das Rechtsleben, daß wir jetzt einander nähergerückt, ich möchte sagen, in Tuchfühlung nebeneinander stehen und marschieren. Es ist schon so: wir sind mit dem Richterstand in einer Schicksalsgemeinschaft verbunden (sehr richtig!), und der Richter und der Anwalt müssen das wissen. Ich will nicht sagen, daß von Seiten der Anwaltschaft niemals gefehlt worden ist. Wir müssen als Anwälte schon im Auge behalten und uns durchdringen mit dem Bewußtsein, daß das höchste Amt, die höchste irdische Macht, die der Staat verleihen kann, in die Hand des Richters gelegt ist. (Bravo! und Sehr richtig!) Das müssen wir wissen, und ich habe mich so gefreut, wie ich — ich kann sagen: von meinem lieben Freunde Ditz, denn ich habe ihn lieb gewonnen wie wir alle — (Bravo! und Heiterkeit) gehört habe, daß er die Betonung der Form in den Vordergrund gestellt hat. Ja, das ist wahr: unser Rechtsleben verflacht, weil Gerichte und Anwälte nicht mehr die sakramentale Form wahren, die dieser Rechtsübung ein unentbehrliches und unerläßliches Attribut sein muß. (Lebhafter Beifall.) Wenn wir daran denken, wenn wir nicht bloß davon sprechen, daß unser Amt schwer ist oder vielleicht schwerer sei als das des Richters, sondern wenn wir die Schicksalsgemeinschaft und die Würde der Justizhoheit im Auge behalten, wenn wir nicht formlos sind, wenn wir immer daran denken, daß wir Priester im Gottesdienst der Rechtspflege sind, Anwälte und Richter, dann wird es nicht möglich sein, daß kleinliche Zwistigkeiten diese beiden Stände entzweien. (Beifall.)

Es ist von unserem hochverehrten Altmeister Hagenburg bereits erwähnt worden, daß es eine Vertrauenskrise in seinen Augen für die Rechtspflege nicht gibt. Ich kann nicht für das ganze Deutsche Reich in dieser Hinsicht reden, ich kann nur für die nordbayerischen Verhältnisse sprechen: ich habe von einer Vertrauenskrise der Rechtspflege in Bayern nichts gemerkt, ich habe nichts gemerkt von einer einseitigen Einstellung der Richter. Ich habe immer wieder erlebt, mit welcher hohen Amtsvollzieht, und ich habe immer wieder erlebt, daß, wenn der Anwalt dem Gericht gegeben hat, was er ihm schuldig war, ihm dann vom Gericht in der gleichen Weise erwidert wurde. (Lebhafte Zustimmung.) Das wollen wir festhalten, und wir wollen vielleicht von unserer Seite den heutigen Anwaltsstag zum Ausgangspunkt einer Bewegung nehmen, die den Anwaltsstand und den Richterstand und nicht nur diesen, sondern den ganzen Juristenstand umfaßt.

Wir können von anderen z. B. den technischen Verbänden lernen. Ein Bürgermeister dieser wunderschönen Stadt, mit dem ich beisammengesessen habe, hat darauf hingewiesen, wie sich die großen technischen Verbände, ich möchte sagen, von Amts wegen, jedes einzelnen Zweigs der ihnen zugehörigen Sparten annehmen, und das muß und wird, wenn wir es nicht nur bei schönen Worten belassen wollen, auch in unserem Juristenstande möglich sein.

Von dem Parlament will ich nicht sprechen. Auch hier — um nur ein ganz kurzes Wort zu sagen — ist vielleicht

das Urteil zu hart, das gefällt worden ist. Die Zeiten sind ungeheuer schwer. Der Fluß der Ereignisse ist zu rasch. Er kann nicht sofort gemessert werden. Aber darin gebe ich dem Herrn Kollegen Dix recht: davon haben wir kein Heil zu erwarten, daß vielleicht noch drei oder vier oder meinetwegen ein Duzend Anwälte mehr in das Parlament hineinkommen, denn da machen wir immer die Erfahrung, daß die spezifische Einstellung des Anwalts, der gewohnt und geschult ist, fremde Interessen zu vertreten, auch in einer Art, die seinen Interessen widerspricht, zum Durchbruch kommt; und das ist eine Ehre für die Anwälte, die dem Parlament angehören. Es ist schon so, daß uns eigentlich berufsausübenden Anwälten die Tätigkeit im Parlament gar nicht möglich ist. Entweder ist man Anwalt, oder man ist Parlamentarier. (Sehr richtig!) Auf dem Wege ist also nichts zu machen. Es ist ja die Aufgabe des Korreferenten, dem Referenten entgegenzutreten, aber ich bin wiederum in der unangenehmen Lage, ihm rechtzugeben. (Bravo! und Heiterkeit.) Entscheidend wird sein, ob wir Einfluß auf die öffentliche Meinung gewinnen müssen. Es gibt keine Macht der Welt, die so stark ist wie die öffentliche Meinung. Wir in Deutschland wissen es immer noch nicht genügend, wir fangen erst an, allmählich es zu begreifen. Und da muß die Anwaltschaft hineingehen, aber nicht nur als Stand, sondern jeder einzelne muß auf die öffentliche Meinung Einfluß zu gewinnen suchen. Den Einfluß bekommt er natürlich nicht über Nacht. Ganz richtig! Die deutschen Anwälte haben sich in der Vergangenheit eine besondere Verdienstkronen um das Schicksal des deutschen Volks seit Jahrzehnten wenigstens nicht mehr ums Haupt winden können. Das ist ein Grund. Wir sagen immer: wir sind doch ein Stand von geistigen Potenzen, wir haben die Führerqualitäten. Ja, meine Herren, davon merkt niemand etwas, wenn Sie keinen Gebrauch davon machen. (Große Heiterkeit.) Wir müssen uns betätigen, und wir müssen uns auf dem Gebiet betätigen, das Sache unseres Standes ist. Wie der einzelne Anwalt sich der Interessen seines Auftraggebers annimmt, so muß sich der ganze Stand des Rechtsschutzbedürfnisses des ganzen Volks annehmen. (Sehr gut! und Bravo!) Das ist der Gedanke, der in dem ausgezeichneten Buch von Feuchtwanger immer wieder hervortritt. Er predigt uns nicht von der Gebührenfrage. Nicht von dem Streit über das Ausmaß der Gebühren kann das Heil kommen, sondern einzig und allein davon, daß der Anwaltstand als solcher der Hort und der Hüter des Rechts der ganzen Volksgemeinschaft wird. (Sehr richtig!)

Was haben Sie getan? Ja, da gibt es eine Menge Dinge: die Reform der Strafprozessordnung, die Zivilprozessordnung und ihre Reform. Wichtig, die Funktionäre des Anwaltvereins, die Anwaltskammern haben Schriftsätze dagegen ausgearbeitet. Es ist auch ein Anwaltstag gewesen. Da wurde protestiert. Wo ist der Widerhall in den Reihen der Kollegen geblieben? Es war ein Raketenfeuer, kein nachhaltiges, von der Blut der grundsätzlichen Überzeugung genährtes Feuer. Die große Masse des Standes hat sich nicht darum bekümmert. Und das müssen wir tun. Jeder an seinem Platz und wo er einen Einfluß hat, muß den Einfluß zur Geltung zu bringen suchen.

Wir können darauf hinweisen, daß zum Beispiel die vorherige Erlage des Gerichtskostenvorschusses zu einer Verkümmern des Rechts der Armen führt. Das Armenrecht ist kein ausreichender Schutz; denn die Armenrechtsgesuche werden in der Tat nicht in dem wirklichen Rechtsschutzverfahren, nicht in dem von der Prozessordnung vorgesehenen kontradiktorischen mündlichen Verfahren, sondern in einem geheimen Büroverfahren geprüft, und sie werden häufig wegen Aussichtslosigkeit abgewiesen, wo wir doch alle wissen, daß man in unserer heutigen schnelllebigen Zeit in den meisten Fällen nicht sagen kann, wie schließlich der Prozeß ausgehen wird. (Sehr richtig!) Da müssen wir eingreifen. — Wir müssen sehen, wie die Schiedsgerichtsbarkeit die Justiz von dem ihr zustehenden Thron herabzustößen droht. Meine Herren, das ist nicht bloß ein Interesse der Anwaltschaft, das ist ein Interesse der Justizhoheit. (Sehr richtig!) Schon die Steinsche Reform hat erklärt, daß die Gerichtsbarkeit ein unveräußerliches Recht des Staates ist, und wenn es richtig ist: *justitia fundamentum regnorum*, dann muß demjenigen, der die Entwicklung sieht, daß alles in die Schiedsgerichte hineinschlüchtet, das mit Be-

sorgnis für das deutsche Recht und die Rechtsanwendung erfüllen. (Sehr richtig!) Wir sind berufen, in dieser Hinsicht unsere mahnende Stimme zu erheben. Wir können das Volk, das gar nicht weiß, was es mit diesen Schiedsgerichtsklauseln unterschreibt, darauf aufmerksam machen. Wir müssen hier eintreten und müssen den Zustand wieder herbeiführen, daß die Gerichtsbarkeit dem ordentlichen Richter, wenigstens in den Regelfällen vorbehalten bleibt.

Wenn wir nun unsere Einflußlosigkeit und unser zu geringes Ansehen ins Auge fassen, so können wir ja nach den Ursachen suchen, wir können über die Ungerechtigkeit der Beurteilung klagen; aber die Erfahrung hat mich gelehrt, daß es zuweilen doch ganz gut ist, wenn man die Ursache für Mißgeschick und Zurücksetzung nicht ausschließlich bei anderen, sondern ein wenig auch bei sich selbst sucht. (Sehr richtig!) Wenn ein Stand wirklich lebenskräftig sein soll, dann muß ein aufrichtiges Wort auch in der Öffentlichkeit erlaubt sein. Der deutsche Anwaltstand kann es vertragen. Es ist nicht immer so, daß die Anwälte ihren Beruf so ausüben, wie es notwendig wäre. Der Anwalt ist kein Gefäß, in das der Mandant seinen Unrat eingießt, damit dann der Anwalt den Blamagekübel über den Gegner oder den Zeugen ausgießt. (Sehr gut! und Heiterkeit.) Wir wundern uns, wenn wir draußen für unsere Stellung nicht immer die hohe Achtung finden, auf die wir Anspruch haben. Ist es denn gut, wenn wir immer wieder erleben, daß die einzelnen Kollegen in der Ausführung der Rechte sich gegenseitig herunterreißen, lächerlich machen und verunglimpfen? Ich sage, das ist eine Sünde gegen den heiligen Geist unseres Standes (Bravo!) Wir müssen, wenn wir wirklich volle Geltung erreichen wollen, in allen Punkten uns in die Zucht der Selbsterziehung nehmen.

Und noch eins; das ist auch schon erwähnt worden: die Solidarität des Standes. Wie sieht es mit dem Solidaritätsbewußtsein unseres Standes aus? Da habe ich eine Entscheidung des Ehrengerichtshofs gelesen; sie ist vom 24. Nov. 1926 vom II. Senat. Damals hat es sich darum gehandelt, daß ein collega einen Titel aus seinem früheren Amte führte und trotz allem freundlichen und ernststen Zureden des Kammervorstandes und aller Instanzen sich nicht dazu bringen ließ, das einzustellen. Und da hat der Ehrengerichtshof in einer scharfsinnigen Begründung das Für und Wider erwogen und ist entgegen einer früheren Entscheidung vom 24. März 1923 zu dem Standpunkt gekommen, daß das nicht zulässig ist. Gegen die Richtigkeit dieses Standpunktes ist nicht zu streiten. Aber die Gründe sind sehr interessant. Es wird nämlich von der Ehrengerichtshofsentscheidung angeführt, daß schon seit Jahren eine Reihe von Kammervorständen, dann im Jahre 1925 der Vorstand des Deutschen Anwaltvereins, dann am 13. Juli 1926 die Vereinigung der gesamten Kammervorstände, also alle Funktionäre und Instanzen, stets einmütig als Standesauffassung der deutschen Rechtsanwaltschaft zum Ausdruck gebracht haben, daß Rechtsanwältinnen die Führung früherer Amtsbezeichnungen bei Ausübung ihres Berufes als Rechtsanwältin verboten sei. Und nun kommt das, worauf ich Ihr Augenmerk hinkenken wollte. Nachdem der Senat diesen einhelligen Standpunkt der Anwaltschaft erzählt hat, erklärt er, daß diese Auffassung nach der eigenen Rechtsanschauung des Senats aus den und den Gründen berechtigt sei. Und nun heißt es wörtlich: „Der Senat schließt sich also nicht etwa einer Standesauffassung der Anwaltschaft an, weil sie deren communis opinio ist, sondern der Senat ist von sich aus, aus eigenen Erwägungen zu der gleichen rechtlichen Auffassung gekommen wie die deutsche Rechtsanwaltschaft.“ (Hört, hört! und Heiterkeit.) Diese in den Wolken thronende Souveränität, die es weit von sich weiß, daß eine einhellige communis opinio der Anwaltschaft für sie maßgebend sein könne! Meine Herren, solange wir eine solche Ehrengerichtsbareits haben, wird es uns nicht gelingen, zu einer einheitlichen stoßkräftigen Standesauffassung und Standesüberzeugung zu gelangen. (Lebhafter Beifall.)

Und wie endet dann die Entscheidung? — Der Angeklagte wird freigesprochen (Heiterkeit), denn er konnte sich von Anfang an berufen auf die Stellungnahme des Ehrengerichtshofs in der Entscheidung vom 24. März 1923, und solange eine solche höchstgerichtliche Rechtsauffassung bestand, konnte man

ein hiermit im Einklang stehendes Verhalten eines Rechtsanwalts, selbst wenn es im Widerspruch mit der allgemeinen Auffassung des Standes war, nicht als einen Verstoß gegen die Pflicht zur Wahrung der Standeswürde halten.

Ich weiß nicht: ist das juristisch falsch? Aber bei einem Standesgericht, meine ich, müßte man sagen: wenn die *communis opinio*, wenn die allgemeine einhellige Meinung der Anwaltschaft einer Auffassung ist, dann verstößt derjenige, der bewußt gegen die Auffassung handelt, gegen das, was dem Stand ansteht, was anständig ist in unserem Sinne, und er ist nicht durch eine frühere irgendwie geartete Rechtsprechung gedeckt. (Zustimmung.)

Ich verspreche mir das Heil nicht von der Ehrengerichtbarkeit; ich verspreche mir das Heil von der Selbsthilfe der Anwaltschaft in dem Sinne, daß die Anwaltschaft von innen heraus sich durch gegenseitige Erziehung emporreckt und emporarbeitet, um die Stellung zu erreichen, auf die sie unzweifelhaften Anspruch hat.

Es ist aber noch eins zu berücksichtigen. Es ist nicht leicht für unseren Stand, zu einer inneren Geschlossenheit zu kommen, denn wir haben eine zu große Verschiedenartigkeit der Berufsausübung und damit eine Verschiedenartigkeit der Interessen. Uns schwebt immer der Hamburger als der große Kollege vor; was weiß der Hamburger Kollege, der zu den Verhandlungen an die Börse mit Großkaufleuten und Bankiers geht, von den Nöten, von den Sorgen dessen, der eine kleine Kanzlei am Amtsgericht hat? Es wäre aber verfehlt, wenn dieser große Anwalt etwa der Ansicht wäre, daß er von den Interessen des kleinen Anwalts nicht berührt werde; denn so lange die anwaltschaftliche Tätigkeit auf einer einheitlichen Grundlage organisiert ist — und daß es so bleibe, das wollen wir alle —, wird jede Beeinträchtigung der Interessen des kleinen Anwaltes schließlich auch für den großen Anwalt empfindsam sein.

Ein letztes Wort. Die Not ist groß und wahrscheinlich größer, als die meisten von den Anwesenden wissen. (Sehr richtig!) Diejenigen, denen es wirklich schlecht geht, sehe ich nicht unter den Erschienenen. (Sehr richtig!) Hüten wir uns davor, daß wir den letzten Rest des Vertrauens unserer notleidenden Kollegen verlieren! Wir haben nicht mehr viel an Vertrauen zuzusetzen. Hören Sie nur die Äußerungen derjenigen, die uns lange tägliche Brot ringen! Wir haben die Zwangspensionsklasse abgelehnt. (Zuruf: Leider!) — Leider! Andere sagen, weil wir der Auffassung sind, daß die staatliche Einmischung nicht notwendig ist, weil wir erst einmal unserem Stand die Aufgabe stellen wollen, aus eigener Kraft und ohne staatliche Bevormundung für die Not zu sorgen. Aber wenn sich die Funktionäre der deutschen Anwaltschaft nicht entschlossen auf den Weg machen, um für die armen Kollegen und für ihre Hinterbliebenen zu sorgen, dann werden wir unmöglich ein geschlossener Stand werden können. Herr Kollege Brückmeier hat mir erzählt, daß die Unterstützungskasse im Jahre 1926 700 000 Mark Kollegen und ihren Witwen zugeführt hat. Das ist eine große, achtenswerte Leistung. Aber unsere Kollegen wollen keine Unterstützung, sondern sie wollen einen Rechtsanspruch. (Lebhafter Beifall.) Wir werden vielleicht nicht imstande sein, jedem Anwalt, der dienstunfähig wird, ein Ruhegehalt zu bezahlen. Wenn einer in einem Rolls-Royce-Wagen fährt — so hieß das doch, *collega Dix*? (Heiterkeit) — hat er es auch gar nicht notwendig, daß er ein Ruhegehalt bekommt. Aber wir wollen einen Rechtsanspruch für die wirklich bedürftigen Kollegen und vor allem für die notleidenden Witwen. Hinsichtlich der Bedürftigkeit denke ich an eine Analogie des gesetzlichen Unterhaltsanspruchs, der für die Bedürftigen einen klagbaren Anspruch erzeugt.

Wir dürfen nicht, wie ich neulich gehört habe, auf einen Reinigungsprozeß vertrauen. Ein Kollege hat gesagt: die Sache ist sehr einfach, wir haben es doch in Industrie und Handel gesehen, da waren es auch zu viel. Wenn es jetzt 15 000 Anwälte sind, so werden eben 7000 durch den Reinigungsprozeß ausgeschieden, und dann ist die Sache in Ordnung. Das darf nicht ins Auge gefaßt werden, das darf in die Vorstellung keines Kollegen eintreten, denn mit einem solchen Reinigungsprozeß wäre unser ganzer Anwaltstand

und sein Ansehen endgültig vernichtet. Wir wollen unseren Kollegen, die in weniger glücklicher Lage sind, hilfsbereit gegenüberstehen.

Und unseren Beruf wollen wir ausüben mit der Menschenfreundlichkeit und dem Verstehen des abgeklärten und erfahrenen Anwalts, der auch im Verbrecher noch den menschlichen Mitbruder sieht. Wir wollen vertrauen darauf, daß wir die Kraft ausbringen, Hort des Rechts der Volksgemeinschaft zu sein. Dann werden wir das Vertrauen des Volks und das Ansehen gewinnen, das unserem Stande zusteht. So wollen wir wirken in der Rechtspflege und im öffentlichen Leben: ein Kämpfer dem Recht, ein Diener dem Vaterland! (Langanhaltender, stürmischer Beifall.)

Vorsitzender: Herr Kollege Meißner, ich bitte, ziehen Sie sich nicht dem Ausdruck der Gefühle, die ich namens dieser erlauchten Versammlung Ihnen nochmals aussprechen möchte. Es ist nicht zum ersten Male, daß Sie eine große, zahlreich besuchte Anwaltsversammlung mit der Gewalt Ihres Wortes in den Bann Ihrer Gedanken gebracht haben. Die Begeisterung, die Sie in Würzburg umtost hat, ist Ihnen heute treu geblieben. Das ernste, zum Teil finstere Gebiet, auf das das Thema des heutigen Tages uns geführt hat, haben Sie heute nicht nur mit den Leuchtkugeln Ihres Wissens erhellt, sondern auch erwärmt mit den Sonnenstrahlen aus einer dem anwaltschaftlichen Leben zugehenden Seele. Wir danken Ihnen, und wir hoffen, daß Sie nicht zum letzten Male aus dem reichen Schatz Ihrer Erfahrungen uns beschenkt haben werden. (Lebhafter Beifall.)

Meine Herren, Sie werden damit einverstanden sein, wenn wir sofort in die Diskussion eintreten. Zum Wort hat sich zunächst der Herr Kollege Dr. Siehr aus Königsberg gemeldet.

Justizrat Dr. Siehr (Königsberg): Hochverehrte Gäste und liebe Kollegen! Man konnte im Zweifel sein, ob den großzügigen Ausführungen der beiden Herren Referenten eine Aussprache noch notwendigerweise folgen muß. Aber es werden einige der Herren Kollegen das Bedürfnis haben, noch einige Spezialfragen zu erörtern. Ich für meine Person will davon absehen und nur allgemein sprechen.

Die Vorträge haben mich tief ergriffen. Sie haben mich beglückt. Ich als Königsberger nämlich habe mich hier in Stuttgart heimisch gefühlt; denn es herrschte der Geist Kant's über dem Ganzen, der heilige, erhabene Name „Pflicht“, der Geist der Würde des Menschen, der Geist der Ehre der Anwaltschaft; der kategorische Imperativ. Es sprach eine so hohe Berufsauffassung aus beiden Vorträgen, daß die Kritik, die der Gegenstand der Aussprache ja sein muß, nicht eine Kritik dieser Vorträge zu sein braucht, sondern diese Kritik kann sich nur nach außen, gegen die Feinde des Standes, richten und — gegen uns selbst.

Soweit Kritik erforderlich war, hat sie der zweite Herr Vortragende an dem Vortrage des ersten Referenten in liebenswürdigster Form geübt, indem er auch die Kammervorstände milde und sanft verteidigte, indem er den numerus clausus bekämpfte und die Freunde des numerus clausus zum Kampf herausforderte für den Fall, daß ein solcher Kampf beliebt werden sollte, und indem er auch das Parlament in Schutz nahm. Die Angriffe gegen das Parlament durch den ersten Herrn Vortragenden sind auch nicht so schwer zu nehmen, wie man es dem Wortlaute nach vielleicht annehmen könnte. Wenn der Herr Kollege Dix selbst Staatsmann oder Parlamentarier würde, so würde er durch die Tat beweisen, daß auch auf dem Gebiete der Volksvertretung von ihm selbst Großes geleistet würde, wie Herr Kollege Meißner sich auch schon als Parlamentarier bewährt hat. Und schönste Feier des 80. Geburtstags Bayerns ist die kraftvolle Betätigung des Selbstbewußtseins der freien Anwaltschaft.

Die Aufgaben, die uns hier berühren, gehen Hand in Hand mit denen unseres leidenden deutschen Volks und Vaterlandes, und ein Aufstieg der deutschen Anwaltschaft zu der Stellung, die ihr gebührt, wird ein großer Schritt auf dem Wege zum Wiederaufstieg unseres Volkes sein.

Das Recht, das Heiligste, was es unter Menschen gibt, braucht seine Wahrer, seine Priester, und die geborenen Ver-

treter des Rechts sind wir Anwälte und nur wir allein. Es ist eine schwere Verletzung unseres Rechts, daß man uns stellenweise abgesprochen hat, vor Gerichten auftreten zu können, das Recht dazu denen, die es gelernt haben und verstehen, zugunsten anderer abspricht, die es nicht gelernt haben, als ob man ein Gesetz machen wollte, daß Schulter nicht Schuhe machen dürften, sondern nur andere Leute. Diese Norm ist so unsinnig, wie sie beleidigend ist. Wir dürfen nicht allgeduldig sein, wie unser Volk und Vaterland nicht selbst allbulbsam sein sollte.

Ich habe dieses Wort „allbulbsam“ aus einem der schönsten Sprüche des in der schwäbischen Universitätsstadt, in Tübingen ruhenden Dichters Hölderlin:

O heilig Herz der Völker, o Vaterland,
allbulbsam, wie die schweigende Mutter Erde, und
allverkannt, wenn schon von deiner Tiefe
die Fremden ihr Bestes haben.

Ganz Ähnliches gilt von unserem Stande. Wir sind viel zu geduldig gewesen. Und viel verkannt. Aber wir wollen uns auf die Dauer nicht alles gefallen lassen. Wir dürfen es ebensowenig wie unser Volk und Vaterland, für das wir Pioniere bei seinem Wiederaufstieg sein müssen.

Der heutige Tag — auch der gestrige — hat mich glücklich gemacht, weil er mir Garantien dafür bietet, daß die Anwaltschaft in Zukunft einen großen Schritt zum Wiederaufstieg tun wird. Der heutige Tag ist schon ein solcher Schritt. In stolzem Fluge sind wir über den Ozean der Vorurteile gezogen, sind wir über das wogende Meer des odium advocatorum hinweggeflogen. Wir haben nun die Garantien zu schaffen, daß auch die weiteren Flüge gelingen, bis es uns vergönnt ist, wirklich sagen zu können: die Anwaltschaft hat sich emporentwickelt zu einem Stande, der selbst eine Persönlichkeit, ein Anwalt des deutschen Volkes ist. Der Stand selbst muß Persönlichkeit sein. Seine Funktionäre, insbesondere auch den Deutschen Anwaltverein, muß man viel stärker stützen, als bisher. Der Arbeiter sorgt besser für seine Organisationen, als wir es tun. Wir dürfen nicht Pfennigsucher sein, wo es sich um das Wohl und Gedeihen des so wichtigen Standes handelt.

Als die Zwangspensionsklasse fiel, da wurde gesagt, die Hilfskasse würde die Aufgabe übernehmen, es würden nur 100 Mark Beitrag jährlich notwendig sein, und dann würde das Notwendige damit geleistet werden. Das ist noch lange nicht das Notwendige, und trotzdem sind diese 100 Mark nicht erzielbar gewesen. Es war schwer, von den 20 auf die 25 Mark pro Jahr zu gehen und dann von 25 auf 50. Wir haben nicht genug Opferfreudigkeit im Stande. Wenn wir uns die anmerken und wenn wir uns die Bedeutung der Aufgaben, dieser sozialen und menschenfreundlichen Aufgaben und der größeren Aufgaben, die wir am Rechte zu erfüllen haben, so recht innerlich klar machen, wie es die Herren Referenten wollen, dann werden wir den heutigen Tag als einen großen Gewinn buchen können.

Ich verlange vom Anwalt, ich verlange von mir selbst, daß wir uns täglich selbst prüfen, ob wir nicht mehr und Besseres an Leistung vollbringen können; es gilt, durch Leistung Achtung uns zu erwerben und durch Achtung Würde. Dann wird uns das Volk auch lieben. Wir können diese Liebe nicht entbehren. Wir sind auf sie angewiesen und wir sehnen uns nach ihr. Aber alle Sehnsucht, sagt Goethe, muß produktiv sein. Darum wollen wir an Leistung dem Volke geben, was des Volkes ist, und täglich und stündlich zeigen, was einst in der Paulskirche von jedem Deutschen verlangt wurde: für unser Volk ein Herz! (Lebhaftes Bravo.)

RA. Erich Koch (Berlin): Meine sehr geehrten Herren Kollegen! Ich würde es nicht wagen, hier heute zu sprechen, wenn ich nicht die Notwendigkeit fühlte, hier einige Worte pro domo zu sagen; pro domo: das ist — erschrecken Sie nicht — für das Parlament. Nicht als ob ich das Parlament gegen irgendwelche Vorwürfe jetzt zu verteidigen hätte, auch nicht gegen den Vorwurf der republikanischen Selbstgenügsam-

keit, von der der erste Herr Berichterstatter in seinen glänzenden Ausführungen gesprochen hat. Ich sage: ich habe nicht die Absicht, das Parlament gegen den Vorwurf der republikanischen Selbstgenügsamkeit zu verteidigen. Ich halte das nicht für einen Vorwurf, sondern ich halte das für die Vergangenheit für ein Lob, für die Zukunft allerdings für eine berechtigte Aufforderung, anders zu verfahren. Denn in den ersten Jahren galt es in der Tat, sich damit zu begnügen, Recht und Ordnung und Verfassung dem deutschen Volke wiederzugeben. In Zukunft wird es in der Tat darauf ankommen, dem neuen Staate den Inhalt zu geben.

Aber damit komme ich auf dasjenige, was ich in diesem Zusammenhang sagen wollte. Dazu bedarf das Parlament neuen Blutes und neuer Hilfe. Ich habe es auf das tiefste bedauert, daß der Herr Berichterstatter in seinen trefflichen Ausführungen mit einer gewissen wegwerfenden Bemerkung gesagt hat, es sei ziemlich gleichgültig, ob etwas mehr oder weniger Anwälte im Deutschen Reichstag vorhanden seien. Ich habe bedauert, daß auch der zweite Referent dem zugestimmt hat. Nein, meine Herren, es kommt auf jeden Rechtsanwalt mehr im Deutschen Reichstag an. (Sehr richtig!)

Wenn hier gesagt worden ist, der Anwaltstand müsse in den Mittelpunkt der Öffentlichkeit kommen, er müsse öffentlichen Einfluß gewinnen, — ja, meine Herren, Sie mögen über das Parlament denken wie Sie wollen: wo soll dieser Einfluß gewonnen werden, wenn nicht in dem politischen Leben, das sich im Parlament konzentriert? (Sehr richtig!) Sie mögen für oder gegen das Parlament sein, Sie werden es nicht abschaffen können. Sie können es nur veredeln, Sie können nur dafür sorgen, daß die Führerauslese, die übrigens nach 1918 nach meiner Meinung im deutschen Volk nicht schlechter gewesen ist als vor 1914, in Zukunft noch besser wird. Auch wenn Sie eine Diktatur hätten, Sie würden ja keine andere Diktatur haben als diejenige, die Sie unter dem Ermächtigungsgesetz gehabt haben, dessen Zeiten Ihnen allen nicht gefallen haben, eine Diktatur der Geheimräte; eine andere Diktatur gibt es in Deutschland nicht. Und wenn Herr Dig gesagt hat, in Belgien habe sich der Anwalt führend bewährt, da herrsche sein großer Einfluß, so frage ich: war es denn in Deutschland von 1815 bis 1848 anders? Wer hat im Parlament von 1848 die großen neuen Gedanken ausgesprochen, wenn nicht neben den deutschen Professoren die deutschen Anwälte? (Sehr richtig!) Die Anwälte, die überall als die berufenen Führer des Volkes dorthin berufen worden sind! Und wenn das Jahr 1848 gescheitert ist, so liegt es nicht an der Schlechtigkeit seiner Gesetzgebung, sondern an dem Widerstand deutscher Dynastien, die sich dem entgegengesetzt haben.

Nachher ist der Einfluß des Anwaltstandes zurückgedrängt worden; er ist zurückgedrängt worden gleichzeitig mit dem Einfluß des deutschen Bürgertums, dessen berufenen Führer der deutsche Anwalt ist. Er ist immer mehr zurückgedrängt worden, und wenn Sie hier gestern meinen Freund und Meister Herrn Bayer gefeiert haben, so erinnere ich mich noch genau, welchen Unwillen es in den Kreisen der Bürokratie hervorrief, als ein einfacher Anwalt wie Herr Bayer im Jahre 1917 in das Amt des Vizekanzlers berufen wurde, und ich erinnere mich auch noch, daß damals der Kaiser zwar der Berufung des Herrn Bayer und anderer Angehöriger freier Berufe zustimmen mußte, aber kein Verständnis dafür hatte, daß ihm dasselbe Gehalt gezahlt werden sollte wie denjenigen, die in langer Beamtenlaufbahn sich zu einem derartigen Posten heraufgearbeitet hatten.

Also der Standpunkt, daß der Anwalt sich in der Öffentlichkeit nicht bewährt habe und nicht bewähren könne, ist falsch. Es ist auch falsch, wenn man wie der Herr Kollege Meisner sagt, daß die Berufstätigkeit das nicht erlaube. Wir haben eine ganze Reihe von Anwälten gehabt und haben sie noch heute, die im Reichstag tätig sind und trotzdem ihren Beruf ausüben, und wir müssen dahin kommen, daß ältere und erfahrene Anwälte sich so entlasten, daß sie ihren Beruf als Parlamentarier ausüben können. Wir brauchen die Rechtsanwälte im Parlament. Wir brauchen sie nicht nur deswegen, weil manche Gesetze einfach deswegen heute nicht gut gestaltet werden, weil es an der nötigen Anzahl von Rechtsfachverständigen im Reichstag fehlt; wir brauchen sie auch nicht nur

deswegen, weil sie einmal dasjenige vertreten könnten, was man vielleicht eigene Interessen mit Unrecht nennen könnte, wie zum Beispiel beim Arbeitsgerichtsgesetz, dessen einseitige Stellung gegen den Anwaltstand ich mißbilligt und bekämpft habe; nein, wir brauchen sie namentlich auch deswegen — und ich kann das aus meiner Erfahrung aus meiner früheren Jugend und im späteren Alter wieder sagen —, weil niemand eine bessere Kenntnis aller Schichten der Bevölkerung und ihrer Einstellung zum Staat und öffentlichen Leben haben kann als gerade der Anwalt. (Sehr gut!) Fast jeder andere sieht die Dinge einseitig aus einer ganz gewissen Richtung heraus. Gewiß, auch der Anwalt ist im einzelnen Falle subjektiv, aber er wird eben deswegen so objektiv, weil er bald das eine, bald das andere Interesse vertritt, bald den Arbeitgeber, bald den Arbeitnehmer, bald den Konsumenten, bald den Produzenten, bald den Bauern und bald den Städter. Und deswegen brauchen wir ein Parlament, das nicht nur voll ist von Syndizi, von Gewerkschaftssekretären, von Vertretern bestimmter Interessen, sondern von Menschen, die objektiv und vom Gesichtspunkt des ganzen Volks aus die öffentlichen Angelegenheiten ansehen. Wir brauchen sie auch deswegen, weil sie unabhängig sind. Es ist hier von der Unabhängigkeit des Rechtsanwaltes gesprochen, und sie ist verteidigt worden. In der Tat ist in einem Volk, das mehr oder minder junstmäßig und bürokratisch denkt, der Einschlag eines unabhängigen, im freien Wettbewerb stehenden Standes von ganz besonderer Bedeutung. Und gerade deswegen bedauere ich auch, daß der erste Herr Redner seine Ausführungen in seinem letzten Teile dahin gerichtet hat, daß der numerus clausus für die Anwaltschaft eingeführt werden sollte.

Wenn Sie den numerus clausus für die Anwaltschaft einführen, ist es mit der Unabhängigkeit des Anwaltes aus. (Sehr richtig!) Ja, wenn es möglich wäre, die Examina schärfer zu gestalten, wenn man eine Auslese der Besten treffen würde, wäre ich jeden Augenblick damit einverstanden, und ich bedauere in der Tat den bayerischen Zustand, daß man einer Reihe von Assessoren zwar das Prädikat zum Amtsrichter gibt, ihnen aber die Richterlaufbahn verschließt und nur die Anwaltslaufbahn öffnet. Das halte ich für einen Mißbrauch der Bestimmungen. (Zuruf: Es ist in anderen Staaten auch so!) — Das mag auch anderswo so sein. Das soll nicht einseitig gegen Bayern gerichtet sein, sondern gegen alle diejenigen, die derartige Entscheidungen haben. Aber, meine Herren, nicht die schlechtesten werden ausgeschlossen, wenn Sie den numerus clausus einführen, sondern es kommt schließlich dazu, daß auch dieser hochstehende Stand dem gewerkschaftlichen Grundsatz verfällt: Zuzug fernhalten, und das möchte ich vermeiden. (N. Dr. Ditz: Ich habe gar nicht den numerus clausus empfohlen!) — Nein, Sie haben aber den numerus clausus als möglich hingestellt, und ich möchte von vornherein, daß wir uns nicht auf diesen Standpunkt stellen. Es ist ein Bekämpfen der Symptome. Die Schwierigkeit liegt doch beim Anwaltstand wie in jedem deutschen Beruf darin, daß er überfüllt ist, liegt darin, daß Europa und Deutschland eine Überfülle von Fähigkeiten haben, die sich in Deutschland und Europa nicht verwerten können; und nur wenn es gelingt, die Völker zusammenzubringen, dafür zu sorgen, daß deutsche geistige Kraft und deutsches Können nicht nur für Europa, sondern für die Welt verwirklicht werden, nur dann können wir darauf rechnen, daß es jedem einzelnen in Deutschland gut geht und er in die Stellung hineinkommt, die ihm gebührt.

Aus dem Grunde bin ich auch der Meinung, daß die Unabhängigkeit des Rechtsanwaltes am besten gewahrt bleibt, wenn man dem Anwalt Freizügigkeit über ganz Deutschland gibt. (Bravo!) Ganz gewiß bedeutet das zunächst, daß man gleiche Vorbildung für alle Anwälte schafft. (Sehr richtig!) Aber in einer Zeit, wo ein so ehrwürdiger und erfahrener Mann wie der Herr Professor Kahl im Reichstag bereits gefordert hat, daß die deutsche Justiz verreichlicht werden soll, sollte es mindestens möglich sein, die Vorbildung für den Anwaltsberuf in ganz Deutschland gleichmäßig zu gestalten. (Sehr richtig!) Der Anwalt ist nicht unabhängig, wenn er das Unglück hat, in einem kleinen Lande geboren zu sein und tätig gewesen zu sein, und nunmehr sich die Gunst irgendeiner hohen Stelle in einem anderen Lande erwerben

muß, um in dieses andere Land übernommen zu werden. Es ist ja heute nicht so, daß heute kein Anwalt übernommen wird. Wir haben hervorragende Kollegen in Berlin, die nicht ihr Examen in Preußen gemacht haben. Aber wir haben fast überall auch den Nachweis, welche Konnexionen es gewesen sind, die ihnen den Übertritt nach Preußen ermöglicht haben. Und wir haben weiterhin die nach meiner Ansicht geradezu unwürdige Institution neuerdings bekommen, daß Anwälte einen Büro- und Haustausch vornehmen, um von einem Lande in das andere hinüberzukommen. Wir haben es erlebt, daß die Anwälte aus den besetzten Gebieten, namentlich die Anwälte aus Elsaß-Lothringen, monats- und jahrelang haben suchen müssen, bis sie — die vollkommen gleichwertig anderen Deutschen waren und die Elsaß-Lothringen wegen ihrer deutschen Gesinnung verlassen haben — in irgendeinem deutschen Staat ihre Zulassung gefunden haben.

Ich bin in der Tat der Meinung, daß, wenn Gneiße seinerzeit den deutschen Anwaltstand als den Hort der deutschen Unabhängigkeit pries, dann alles darauf ankommt, ihn völlig unabhängig zu machen, ihm als Korrelat dafür, daß er im schweren Wettbewerb steht, auch die Freizügigkeit über Deutschland einzuräumen und ihm Gelegenheit zu geben, zu beweisen, daß jeder deutsche Anwalt, er mag stehen, wo er will, ein Hort des deutschen Rechts ist. (Bravo!)

Aber das Allerwichtigste: wir brauchen Rechtsanwälte in den Parlamenten, weil ich das Gefühl habe, daß in der Bevölkerung vielfach das rein rechtliche Denken im Weichen begriffen ist gegenüber einem wirtschaftlich-technischen und sozialen Denken (sehr richtig!), weil man immer wieder erlebt, daß auch in reinen Rechtsfragen Gesichtspunkte technischer, wirtschaftlicher oder sozialer Natur sich durchsetzen, weil das Verständnis im deutschen Volke für die Würde und die Bedeutung des Rechts nicht im Wachsen ist. (Sehr richtig!) Ich schiebe das — ich bitte jüngere Kollegen, die vielleicht aus realer Bildung hervorgegangen sind, um Entschuldigung — ein bißchen auch dem Rückgang des humanistischen Denkens zu (sehr richtig!), und ich hoffe, daß in Zukunft das humanistische und damit das rechtliche Denken in Deutschland wächst. (Sehr richtig!) Das gilt aber nicht nur für die innerpolitischen Verhandlungen; das gilt auch für die Außenpolitik. Wenn wir diese ganzen Entwicklungen der letzten 9 Jahre uns einmal von einem größeren Gesichtspunkt ansehen, so bleibt doch die eine Erfahrung und die eine Tatsache, daß es heute in der Welt um die Frage geht, ob Macht vor Recht oder Recht vor Macht gehen soll. (Sehr richtig!) Und man mag manchmal bedauern, daß so zögernd und langsam sich das Recht im internationalen Verkehr durchsetzt, — ich bin Optimist genug, um zu glauben, daß auf die Dauer doch das Rechtsbewußtsein stark genug in der Welt sein wird, um sich durchzusetzen. (Bravo!) Es kommt aber darauf an, daß die Verwaltung der Staaten auch in den Händen von Männern liegt, die rechtlich und nicht technisch oder machtpolitisch zu denken gewohnt sind. Ich habe doch in meiner politischen Tätigkeit so häufig mit amerikanischen, mit englischen, mit französischen Staatsmännern verhandeln können, und ich habe es immer begrüßt, meine Herren, wenn auf der anderen Seite — und das ist ja in anderen Ländern durchaus nicht selten — alte Anwälte mir gegenüberstanden haben; nicht nur deswegen, weil sie in der Fähigkeit des Verhandeln gewöhnlich den anderen überlegen sind — denn Verhandeln lernt man als Anwalt besser als ein Attaché auf Tennisplätzen und bei gesellschaftlichen Vergnügen —, sondern auch deswegen, weil sie von vornherein geneigt waren, die Angelegenheiten, um die es sich handelte, vom Standpunkt des Rechts, vom Standpunkt der rechtlichen Begründung und vom Standpunkt der rechtlichen Durchführbarkeit aus zu behandeln. Da kommt es nicht zu Verhandlungen, die nachher deswegen leer ausgehen, weil man nicht die ganzen Verhandlungen auf ein Ziel zugespitzt hat, weil man sich mit schönen Redensarten begnügt hat, sondern da kommt es am Schluß zu Punktationen, die allen genügen und die genügendes Recht schaffen.

Deswegen bin ich in der Tat der Meinung, es ist notwendig, daß neben den anderen vielen Mitteln, die Herr Ditz genannt hat und denen ich durchaus nicht widerspreche, zur Hebung des Anwaltstandes, namentlich auch die Beteiligung

des Anwaltes im öffentlichen und parlamentarischen Leben zunimmt. Ich bitte Sie, gehen Sie, soweit es möglich ist, in die Politik! Sie brauchen ja nicht gerade in meine Partei zu gehen. (Große Heiterkeit.) Ich weiß auch nicht, ob ich so viele Reichstagsfröge zu vergeben hätte, wie hier in Frage kommen. (Heiterkeit.) Aber notwendig ist es, daß das Parlament stärker mit Anwälten durchsezt wird. Denn über alle Parteien hinweg gibt es eine Partei unabhängiger Menschen, eine Partei rechtlich gesinnter Menschen und eine Partei, die sich gegen Jünste und Bürokratie zu wehren hat. Und da, meine Herren, ist der Rechtsanwält der Berufene. Herr Dix hat mit Recht das Wort eines unserer republikanischen Staatsmänner — es war, glaube ich, Herr Lutzer — (N. D.: Nein, Rathenau!) bekämpft, der gesagt hat: die Wirtschaft ist das Schicksal Deutschlands. Er hat vollkommen recht. Meine Herren, wir sind hier zusammen, um festzustellen, daß nicht allein die Wirtschaft das Schicksal Deutschlands ist, sondern das Schicksal Deutschlands und das Schicksal der ganzen Welt ist das Recht! (Lebhafte Beifall.)

N. Dr. Reiz (Stuttgart): Meine Herren Kollegen! Ich stehe für meine Person noch zu sehr unter dem überwältigenden Eindruck der beiden Referate, die wir heute gehört haben, daß ich es trotz der ausgezeichneten Ausführungen der Herren Diskussionsredner nicht wagen möchte, über Einzelpunkte zu diskutieren, und ich bin fast der Ansicht, daß die Diskussion, mag sie sich auch auf der Höhe der Referate halten, mehr dazu angetan ist, den tiefen Eindruck zu verwischen, den diese Referate gehabt haben, als uns zu fördern. (Lebhafte Zustimmung.)

Zwei Bemerkungen möchte ich machen. Wir haben vor ungefähr 15 oder 17 Jahren an Stelle der allgemeinen Aussprache innerhalb der Anwaltstage aus praktischen Interessen die Vertreterversammlung geschaffen. Das war unzweifelhaft eine organisatorische Notwendigkeit. Aber wir haben heute das klassische Beispiel dafür, daß die unmittelbare Verständigung zwischen den „Jählrern“ und, wir wollen einmal sagen, der „Masse“, daß die unmittelbare Verständigung im großen Kreise andere Wirkungen hat und andere Impulse gibt, als all das, das uns in bestem Wissen und Willen unsere Vertreterversammlung zuteil werden läßt.

Und nun die zweite Bemerkung. Was soll geschehen? Es wäre nach meinem Dafürhalten die richtige Ehrung der beiden Referenten — und ich glaube, ihnen beiden genügt der mündliche und äußere Dank nicht —, ich sage, diese beiden Referate, die auf der höchsten Höhe stehen, die wir überhaupt erreichen können, müssen alsbald in eine Tat umgesetzt werden. (Lebhafte Beifall.) Es handelt sich dabei nicht darum, alle Einzelheiten zum Gegenstand weiteren Wirkens zu machen, sondern darum, daß wir innerhalb der Vorstandschaft des Deutschen Anwaltvereins den festen Willen erzeugen, diese Anregungen durch eine angemessene Organisation innerhalb derjenigen Kreise zu verwirklichen, die nun tatsächlich berufen sein sollen, diejenigen Neuerungen in bezug auf das weitere Wirken unseres Vereins und der gesamten deutschen Anwaltschaft in die Welt zu sezen. Ob man dabei eine weitere Intensität unserer Anwaltstammern zugrunde legt, die trotz der Kritik, die sie heute erlitten haben, nach meinem Dafürhalten innerlich lebenskräftig und lebensfähig genug sind, um auch eine derartige Aufgabe in die Hand zu nehmen, oder ob es von den örtlichen Anwaltvereinen in die Hand genommen werden soll, was ich meinerseits zunächst so lange befürworten möchte, bis eine allgemeine Überzeugung für die Richtigkeit der allgemeinen Richtung dieser Thesen sich gebildet hat, ich sage, ob der eine oder der andere Weg gewählt werden soll, das möge unser Vorstand, dem wir volles Vertrauen schenken, entscheiden. Aber wir müssen ihm eine Frist sezen (Heiterkeit), innerhalb welcher er aus den heutigen Referaten diejenigen Klase, will ich einmal sagen, an diejenigen Vereinigungen, die der Träger der weiteren Entwicklung sein sollen, hinausgehen läßt, aus welchen sich nunmehr ergeben muß, wie gearbeitet und wie gehandelt werden soll.

Mein Antrag, wenn ein solcher zulässig ist, würde also dahin gehen, daß wir als Frucht der heutigen Versammlung die Feststellung derjenigen Tätigkeit ins Auge fassen, die den

einzelnen vorhin zur Wahl gestellten Organisationen gegeben wird. Wenn man dabei, wie das deutsche Art ist, zunächst eine Art von Erziehungstätigkeit in erster Linie ins Auge fassen will, etwa derart, daß die jüngeren Kollegen beigezogen werden sollen, um die weisen Lehren der Alten über die Standespflichten entgegenzunehmen, oder ob ein anderer Weg gewählt werden will, das möchte ich vertrauensvoll dem Vorstand überlassen. Aber daß in kürzester Zeit tatsächlich durchgesezt werden muß, daß etwas anderes geschieht als das Debattieren über Kostenrechnungen, über juristische Einzelfragen der Aufwertung, über die allgemeine Organisation der Landesgerichte und dergleichen mehr, mit anderen Worten, daß in aller nächster Zeit einzelne Aktionen innerhalb der Anwaltsvereinigungen stattfinden müssen, die auf dem Wege liegen, der allein zum Ziele führt, das scheint mir eine absolute Notwendigkeit zu sein. Wir können auf diesem Wege, glaube ich, in kürzerer Zeit, als mancher glauben mag, zu einem vorläufigen Ziel kommen, nämlich zu dem Ziel, daß die allgemeine Anschauung der beiden Referenten, daß es nicht nur nicht so weitergehen kann, sondern daß auch etwas geschehen kann, was zum Nutzen des Standes unbedingt beitragen muß, und daß etwas geschehen kann, was uns diejenige Achtung im Kreise der Allgemeinheit verschaffen kann und muß, die wir erstreben und verdienen, ich glaube, das wird die allgemeine Überzeugung sein, und so möchte ich denn glauben, wenn ich vom Vorstand diese Zusage bekomme, daß in aller Zeitkürze in dieser Weise vorgegangen wird, dann könnten wir von einer Resolution in diesem Sinne Abstand nehmen. Aber das ist notwendig, daß wir im Geiste der beiden Referenten weiterarbeiten; denn das ist der Geist, der früher oder später den Widerstand der dumpfen Welt besiegt. (Lebhafte Beifall.)

Vorsitzender: Es ist der Antrag auf Schluß der Debatte gestellt. Meine Herren, an und für sich bleibt der Vorstand bei solchen Anträgen neutral. Ich will auch keine Stellung dazu nehmen und bitte um Abstimmung. —

(Der Antrag auf Schluß der Debatte wird abgelehnt. Ein Antrag auf Beschränkung der Redezeit auf 10 Minuten wird angenommen.)

Dr. Gustav Goldschmidt (Berlin): Meine sehr verehrten Herren Kollegen! Gestatten Sie mir, daß ich in die Polyphonie der Referate einige Töne, nicht allzu laut, aber doch, wie ich wünsche, klar einfüge, selbst auf die Gefahr hin, dadurch ein wenig die Harmonie zu stören. Trösten wir uns damit, daß es dem Geist und dem Sinn der modernen Musik entspricht, nicht mehr so genau auf die Harmonie zu achten.

Der verehrte Herr Referent Dix hat uns einen kristallinen Spiegel vorgehalten. Aber ich habe das Empfinden, daß dieser kristallene Spiegel mit einer scharf geschliffenen, wenn auch vielleicht nicht allzu breiten Facette versehen war. Solche Facetten zieren den Spiegel, aber sie beeinträchtigen ein klein wenig die Klarheit des Bildes, und ich bin es Ihnen schuldig, in kurzen Worten zu sagen, worin ich eine leise Trübung des an und für sich eindrucksvollen Bildes erblicke.

Herr Kollege Dix, der von tiefer soziologischer Bildung durchdrungen ist und dem man seine Verehrung und Liebe für Männer wie Max Weber, von denen wir Juristen ja noch viel lernen können, im innersten anmerkt, stellt an die Spitze seiner gesamten Überlegungen den Satz: im Anfang steht für den Anwalt seiner Natur nach die liberalistische, individualistische Einstellung. Er hat hinzugefügt: ich meine das natürlich nicht im Parteisinn. Selbstverständlich, bei dem Niveau, auf dem Sie sich bewegt haben, brauchen Sie sich diesem Mißverständnis gewiß nicht auszuweisen. Aber ich möchte mit Goethe sagen: Hier stock ich schon. Und wenn wir uns genauer Ihrer Darlegungen erinnern, so halten Sie ja daran auch gar nicht konsequent fest, Sie ergänzen ja diese Grundeinstellung dadurch, daß Sie sich auf den genossenschaftlichen Gedanken besinnen und mit dem Ernste, den die Darlegungen des Kollegen Feuchtwanger verdienen, auf ihn in aller Öffentlichkeit zu meiner innigen Freude wieder hingewiesen haben.

Man merkte den beiden Referenten das Ringen um einen geistigen Inhalt an. Es handelt sich hier um den Versuch

einer Amalgamierung, möchte ich sagen, aber ich glaube, diese Amalgamierung weist doch noch einige dem Kundigen erkennbare Risse auf. Das läßt sich schon erkennen, wenn man dem Herrn Kollegen Dix in seiner historischen Betrachtungsweise folgt. Wir wollen ja hier in aller Offenheit und in aller Ehrlichkeit miteinander auch diese Dinge besprechen. Herr Kollege Dix hat sich redlich bemüht, rein politische Gedanken dabei auszuschalten. Aber ganz kann man das Politische nicht außer acht lassen. Ich halte es auch für Leisetreterei, wenn man immer meint, politisch Lied sei ein garstig Lied. Es kommt ganz darauf an, von welcher Warte Politik auch seitens der deutschen Anwälte getrieben wird.

Und nun haben Sie die Revolution unter dem trüben Gesichtswinkel eines mit dem Stigma des Marasmus behafteten Zusammenbruchs angesehen. Vielleicht, meine sehr verehrten Herren Kollegen, können wir uns sagen: es hat ein großer historischer Moment ein kleines Geschlecht vorgefunden. (Sehr richtig!) Aber — und das scheint mir nun eine der Grundbesinnungen zu sein, die wir heute in aller Öffentlichkeit miteinander pflegen können — müssen wir uns nicht sagen: mea culpa, mea maxima culpa? Haben wir deutschen Anwälte es in diesem entscheidenden Moment nicht auch an uns fehlen lassen? Dabei darf ich in Parenthese einfügen, daß, wenn wir uns des November 1918 erinnern, wir zu unserer Genugtuung sagen können, daß auch zwei deutsche Rechtsanwälte im Kreise der Volksbeauftragten tapfer mitgewirkt haben. Auf Männer wie Hugo Haase und Otto Landsberg kann die deutsche Rechtsanwaltschaft, wie auch immer sie politisch zu diesen Männern steht, stolz sein. (H. Dix: Sehr richtig!)

Eines indes, glaube ich, hat die deutsche Anwaltschaft auch heute noch nicht erkannt: daß es ihre Aufgabe ist, unser Volk zur Staatsbejahung zu führen und, soweit das noch nicht geschehen ist, bei dieser staatsbejahenden Arbeit mitzuwirken. In diesem Zusammenhang möchte ich wünschen, daß der deutsche Anwalt sich als *praeceptor Germaniae* bewährt. Er hat da ein großes und ein wunderbaren Ertrag verheißendes Feld vor sich, und deswegen, Herr Kollege Dix, beklage ich es auch mit der gleichen Entschiedenheit wie der verehrte Herr Kollege Koch, wenn sich auch meiner Einstellung nach meine Gründe von den seinigen unterscheiden, daß Sie mit solchem Skeptizismus über unsere parlamentarische Arbeit denken. Ich glaube in der Tat, es kommt darauf an, Gesäße mit Inhalt zu erfüllen, und das sehen wir ja auch an dem, was wir innerhalb unserer eigenen Organisationen erleben, und was wir hier gestalten wollen.

Und nun noch eine zweite soziologische Bemerkung. Herr Kollege Dix hat das Wort „Vermassung“ gebraucht und ist der Ansicht, daß die zunehmende Quantität notwendigerweise eine Verschlechterung der Qualität zur Folge habe. Ich stimme da nicht ganz mit ihm überein. Die Masse kann eine Qualitätsverschlechterung bedeuten; sie braucht es aber nicht, und wir können von der Masse lernen, daß sie auch wunderbare Eigenschaften aus sich heraus zu produzieren in der Lage ist. Ich möchte in diesem Zusammenhang daran erinnern, daß eigentlich der Grundgedanke, mit dem in zweiter Linie doch immer hier operiert worden ist, der der genossenschaftlichen Zusammenarbeit, nur möglich ist aus dem Zusammenschluß der Massen und aus der Psychologie und aus der Idee der Masse heraus. Wir müssen versuchen, uns in solchen Gedankenrichtungen zusammenzufinden. Der Zieltyp, wie Herr Kollege Dix gesagt hat, ist noch nicht gefunden. Das ist etwas ganz Natürliches, denn wir ringen auch noch um die Form. Das darf uns aber nicht dazu führen, in dem anderen nur die oberflächlich in Erscheinung tretenden Eigenschaften zu suchen. Den Glauben an das Edle in der Masse sollen und wollen wir aufrechterhalten, und deswegen lasse ich mich auch nicht durch den Mißerfolg, den wir im Arbeitsgericht erlebt haben, überraschen. Ich kann das selbst aus eigener Wahrnehmung sagen, denn vor anderthalb Jahren habe ich mich in Stuttgart bemüht, die deutschen Gewerkschaften zu unseren Gedanken zu bekehren. Es ist mir nicht gelungen. Und trotzdem erkläre ich, wir dürfen in der Mitarbeit für das Arbeitsrecht nicht nachlassen, sondern wir müssen hier sagen: ich lasse dich nicht ein, du segnest mich denn, denn wir werden damit nach meiner Überzeugung die Fühlung mit der Masse der werk-

tätigen Bevölkerung, auf die es für uns deutsche Anwälte unbedingt und entscheidend ankommt, am allerersten und am besten wiederfinden. Wenn wir das erstreben wollen, dann müssen wir auch den Gedanken eines Abschließens künstlicher Art durch Einführung des *numerus clausus* weit von uns weisen. Da sage ich: *principiis obsta*, denn sonst gewinnen wir keine Freiheit, an der wir selbst eine Freude erleben können.

Ich schließe mit dem Ausdruck der Überzeugung, daß für uns als Richtschnur maßgebend sein muß, nicht abzuwarten, bis uns die Situation eine günstige Wirkungsmöglichkeit verschafft, daß es auch im politischen Leben keinen Sinn hat zu warten, bis man mit Ämtern und Ehren behängt und bedacht wird, sondern daß wir uns selbst an unseren Werken zu bewähren haben. „Wirke! Nur in seinen Werken kann der Mensch sich selbst bemerken.“ Das sei eine Lehre, die uns diese schönen Stuttgarter Tage mit auf den Weg geben sollen. (Lebhafter Beifall.)

Geh. J. H. Heilberg (Breslau): Verehrte Herren Kollegen! Die Kürze der Zeit zwingt zu einer Beschränkung des Stoffes. Ich würde sonst zunächst zu dem, was der Herr Kollege Goldschmidt soeben gesagt hat, manches meinerseits sagen wollen, was sich nicht mit dem deckt, was er vortragen hat. Aber ich beschränke mich auf dasjenige, was die Herren Referenten angeregt haben.

Da bin ich dem Herrn Kollegen Dix vor allen Dingen dankbar, daß er dasjenige, was nach meiner Auffassung das Zentralproblem der Sache ist, die Frage der Erziehung, in den Vordergrund gestellt hat. Aber es handelt sich dabei nicht bloß um eine Erziehung der Kollegen, nicht bloß um eine Erziehung der Anwälte, nicht bloß um eine Erziehung der Juristen, sondern es handelt sich dabei in der Tat darum, unser Volk wiederum etwas an den Gedanken der Notwendigkeit univ erseller Erziehung zu gewöhnen, und ich bin in diesem Zusammenhang sehr erfreut darüber, daß der Herr Kollege Dix mit dem täglich und stündlich uns entgegengerufenen Wort, daß es lediglich auf die Wirtschaft ankommt, daß wir uns um die Wirtschaft kümmern müssen, daß es nicht mehr auf den Staat, sondern nur noch auf die Wirtschaft ankomme, gründlich aufzuräumen den Versuch gemacht hat. (Bravo!)

Wir kommen dabei auf dasselbe Gebiet, das nach meiner Auffassung die Vergiftung unseres gesamten öffentlichen und privaten Lebens darstellt, auf die Herrschaft der Interessensvertretung. Aber — und hier weiche ich etwas von dem ab, was die Herren Vorredner gesagt haben, und namentlich auch von dem Gedanken, der mehrfach ausgesprochen worden ist, auch von dem Herrn Kollegen Goldschmidt, daß wir den genossenschaftlichen Gedanken mehr und mehr betonen müssen — gewiß, sollen wir den Gedanken nicht beiseiteschieben, aber wir sollen vor allen Dingen uns und unsere Kollegen daran gewöhnen, sich auf sich selbst zu stellen und nicht die Hilfe zu erwarten, weder vom Staat noch von der Genossenschaft. In dieser Richtung aber sage ich auch, *vestra culpa*, denn wir müssen schon die Tatsache leider feststellen, daß es im wesentlichen die Teilnahmlosigkeit der Kollegen ist (sehr richtig!), unter der die deutsche Anwaltschaft zu leiden hat. Ich habe gestern in irgendeinem Zusammenhang wieder einmal einen Kollegen gefragt: wieviel Leute kommen denn zu Ihren Versammlungen? —, und ich habe das beschämende Ergebnis gehört, daß — es ist überall das gleiche, kein Ort unterscheidet sich von dem anderen — im besten Fall 5 oder 10 Prozent der Kollegen sich überhaupt um allgemeine Angelegenheiten kümmern. (Zustimmung.) Den Kollegen, die in dieser Weise teilnahmlos sich benehmen, soll man auch sagen, daß ihre eigenen wirtschaftlichen Schwierigkeiten und die wirtschaftlich schwierige Lage der Anwaltschaft von ihnen selbst verschuldet ist. Ich bedauere es fast, daß der Herr Kollege Dix mit der Ausführung geschlossen hat, daß der Anwaltschaft in wirtschaftlicher Beziehung geholfen werden muß. Selbstverständlich erfordert eine unabhängige Anwaltschaft auch eine wirtschaftlich selbständige Anwaltschaft. Aber ich habe etwas den Eindruck, daß dasjenige, was der Herr Kollege Dix auf diesem Gebiet und zu diesem Punkte gesagt hat, einen großen Teil derjenigen Kräfte, die die Anwaltschaft nicht gerade ideal ansehen, dazu bestimmen wird, nun anzunehmen, es komme im

wesentlichen darauf an, die Anwaltschaft zwar nicht als Gewerbe, aber wie ein Gewerbe zu betreiben, und davor, glaube ich, werden wir doch alle warnen müssen.

Damit im Zusammenhang das Zweite, die Disziplin. In dieser Richtung bin ich vollkommen der Meinung der Herren, die ausgesprochen haben, daß die Tätigkeit der Vorstände und der Ehrengerichte sich keineswegs als eine polizeiliche, als eine rein bevormundende darstellen soll, daß sie vielmehr die freieste Möglichkeit der Berufsausübung gewährleisten soll. Aber ich bitte, andererseits auch zu berücksichtigen, daß gerade wenn und weil die Vorstände und die Ehrengerichte aus der freien Wahl der Kollegen heraus hervorgehen, sie natürlich im Guten und im Schlechten die Qualitäten der Kollegen im Durchschnitt teilen. Einer der Herren — ich glaube, es war der Herr Kollege Meisner — hat gefragt: wie kommt es denn, daß die Herren, die sagen, in den Vorständen und in den Ehrengerichten sitzen die saturierten Existenzen, diese selben saturierten Existenzen immer wieder wählen. Es hat insofern schon einen guten Grund, weil diese saturierten Existenzen — ich kann übrigens aus eigener Erfahrung versichern, es sind keineswegs alle Mitglieder unserer Kammer Vorstände saturierte Existenzen, es gibt sehr viele, die selbst mit der Not der Zeit zu ringen haben —, aber weil diese saturierten Existenzen gewöhnlich auch die Erfahreneren sind und, so schwer es ist, das zu sagen, weil sie mehr geübt sind gegen die Gefahren und die Versuchungen, denen die Anwälte ausgesetzt sind, als diejenigen Kollegen, die ihrerseits notleidend sind.

Aber auch hier — und in dieser Richtung möchte ich dem Herrn Kollegen Reiz ausdrücklich widersprechen —: glauben Sie nur ja nicht, daß damit geholfen wird, wenn Sie jetzt sagen, der Vorstand des Deutschen Anwaltvereins oder die Kammer Vorstände sollen binnen einer Frist von 4 Wochen, 8 Wochen oder 3 Monaten neue Organisationen schaffen, neue Hilfsmaßregeln ersinnen. Nein, meine Herren, denken Sie nur selbst an sich, denken Sie selbst an Ihre Tätigkeit!

Der Herr Kollege Dix hat ein Wallensteinwort zitiert. Ich möchte auch ein Wallensteinwort zitieren:

Leicht beieinander wohnen die Gedanken,
Doch hart im Raume stoßen sich die Dinge.

Seien Sie versichert, wenn man die hohen Gedanken, die hier ausgesprochen worden sind, in die Wirklichkeit transferieren will, wenn man sie wirtschaftlich ausmünzen soll für die Anwaltschaft, so ist das unendlich viel schwerer, als es im Augenblick erscheint. Es ist nicht durch eine Organisation, nicht durch irgendwelchen Beschluß zu schaffen, sondern nur zu schaffen, wenn sich die Kollegen selbst um die Dinge kümmern. (Lebhafter Beifall.)

Endlich drittens und letztens, möchte ich ein Wort zu demjenigen sagen, was auf der einen Seite der Herr Kollege Dix, auf der anderen Seite der Herr Kollege Koch über die Tätigkeit der Anwälte im Parlament gesagt haben. Ich bin hier nicht der Meinung, die der Herr Kollege Dix vertreten hat, es komme nicht darauf an, ob ein paar Anwälte mehr oder weniger im Parlament sind. Nein, meine Herren, die Anwälte gehören ins öffentliche Leben, und die Anwälte gehören ins Parlament. Aber ich muß auf der anderen Seite sagen — und ich denke nicht daran, eine politische Frage zu behandeln, ich will nur die Tatsache feststellen —: so wie sich unser politisches Leben nun einmal entwickelt hat — da bin ich anderer Meinung als der Herr Kollege Koch —, ist die Tätigkeit eines beschäftigten Anwalts mit der Tätigkeit im Parlament glatt unvereinbar. (Sehr richtig!)

Mir ist in derjenigen Zeit, in der ich noch politisch tätig war, und ich habe diese Sünde mehr als ein Menschenalter hindurch begangen, die Versuchung und die Möglichkeit, ins Parlament zu kommen, mehr als einmal geboten worden. Ich habe es stets abgelehnt, weil ich immer gesagt habe: ich bin in erster Reihe Anwalt, ich kann nicht Parlamentarier sein, wenn ich Anwalt bin. Denn daran, meine Herren, kann weder dem Anwaltsstand noch dem Parlament etwas gelegen sein, wenn ein Anwalt, der leistungsunfähig ist, der nichts zu tun hat, im Parlament tätig ist, sondern es kann der Anwaltschaft und dem Parlament nur daran gelegen sein, daß leistungsfähige, tüchtige und beschäftigte Anwälte hineinkommen.

Aber in dieser Richtung ist auch etwas anderes hervorzuheben, etwas, was auf der einen Seite die Notwendigkeit der Tätigkeit der Anwaltschaft im öffentlichen Leben, auch im Parlament, zeigt, was aber auf der anderen Seite die Schwierigkeit, und ich möchte sagen, die geringe Erfreulichkeit dieser Tätigkeit dartut. Ich zitiere, was der Herr Kollege Koch gesagt hat. Er hat den Eindruck, und wir alle haben den Eindruck, daß das rechtliche in den Hintergrund tritt gegen das soziale, gegen das wirtschaftliche, gegen das technische Denken. Meine Herren, ich richte denselben Vorwurf auch gegen unsere Parlamente selbst. Auch unsere Parlamente lassen nach meiner Auffassung — ich spreche nicht parteipolitisch, sondern ganz allgemein politisch, denn der Vorwurf trifft alle Parteien im gleichen Maße — auch unsere Parlamente lassen das rechtliche Denken zurücktreten gegen das wirtschaftliche, gegen das politische, gegen das technische Denken, weil auch hier den Interessenvertretungen nachgegeben wird. Ein klassisches Beispiel ist das Arbeitsgerichtsgesetz: nicht der Ausschuß der Anwälte, von dem rede ich nicht, aber der Kampf gegen die Juristen, der nicht nur ein Kampf gegen die Juristen ist, sondern der ein Kampf gegen die allgemeine Fachbildung ist. Genau dasjenige, was nun Herr Kollege Dix gesagt hat, der Rückgang der Universalität der Bildung, die Veringerung von Vernunft und Wissenschaft, beherrscht zurzeit auch einen großen Teil unseres öffentlichen Lebens. Gerade deswegen ist es allerdings notwendig, daß die Anwaltschaft sich um das öffentliche Leben kümmert. Aber, wie gesagt, ich verkenne nicht die Schwierigkeiten, die dabei mitspielen. Wir wollen aber in dieser Richtung hervorheben: auch hier handelt es sich nicht nur um unsere Schuld, freilich auch um unsere Schuld, sondern es handelt sich um die Schuld der allgemeinen Richtung unseres öffentlichen Lebens, das mehr und mehr lediglich das Interesse, das wirtschaftliche Interesse, den einseitigen Interessenkampf berücksichtigt und die allgemeinen, die ewigen Ideen, darunter auch die Idee des Rechts zurücktreten läßt. (Lebhafter Beifall.)

Hr. Dr. Noest (Münster i. W.): Meine verehrten Herren Kollegen! Ich möchte Sie kurze Zeit damit beschäftigen, auf einen armen Keel, den ich in ähnlicher Weise wie Herr Kollege Meisner verteidigen möchte, ein milderer Auge zu werfen, als Sie es nach den heute gegen ihn gerichteten Angriffen vielleicht sonst tun würden. Es ist der numerus clausus, gegen den heute vom Herrn Kollegen Meisner schwere Vorwürfe gerichtet worden sind. Ich möchte auch hier zunächst nur für mildernde Umstände eintreten. Ich möchte Ihnen versichern: dieser numerus clausus hat es mit uns allen jedenfalls herzlichst gut gemeint. Aber weiter: wenn er durchgedrungen wäre, dann hätte er viel Segen gestiftet und, wenn nicht Unheil, das inzwischen schon hereingebrochen ist, so doch ganz gewiß solches, das uns jetzt weiter bevorsteht, abgewendet.

Seit dem Jahre 1911, also 16 Jahre lang, sinne ich vergeblich darüber nach, wie man diesem numerus clausus den Vorwurf hat machen können, daß er die Freiheit der Advokatur gefährdet. Es ist mir schlechterdings während dieser langen Zeit rätselhaft geblieben; denn Freiheit der Advokatur heißt nichts anderes als Freiheit der Advokaten, ihrem Beruf ungehindert, ungestört, unbeeinträchtigt von behördlicher Einwirkung obzuliegen. Der numerus clausus beeinträchtigt in keiner Weise die bereits zugelassenen Anwälte. Man hat indessen dem Angeklagten auch die Unbill zugesügt, daß man ihn nicht mit richtigem Namen genannt hat. Der arme Mann, den ich verteidige, heißt gar nicht numerus clausus, er ist ja auch kein Männchen, sondern ist weiblich. Wir haben nicht eine Einrichtung in dem Sinn vorgeschlagen, wie man den numerus clausus zu verstehen pflegt, eine Einrichtung, bei der die Behörden allein zu bestimmen haben, wieviel Anwälte und welche zugelassen werden sollen, wo die einzelnen Anwälte sich niederzulassen haben, wieviel an jedem einzelnen Gericht zugelassen werden sollen. Wir haben einen solchen numerus clausus gar nicht verlangt. Wir haben eine Einrichtung verlangt, nach der eine Höchstzahl für die zuzulassenden Anwälte dann festgesetzt werden sollte, wenn die Zahl der Anwälte das reichlich bemessene Bedürfnis offensichtlich und unbestreitbar übersteigen sollte; dann sollte allerdings nach unserem Vorschlag eine Be-

Schränkung an neuen Zulassungen eintreten. Die Anwälte, die bereits zugelassen waren, sollten sich dagegen unbeschränkt bewegen können, gerade wie früher, unabhängig von jeder Einwirkung der Justizverwaltung, und es sollte für diejenigen, die vor der Tür stehen, ein Anspruch, eine Vormerkung eingeführt werden; es sollte eine Liste geführt werden, kraft derer diejenigen, die zurzeit noch nicht zugelassen werden konnten, nach der Reihenfolge ihrer Anmeldungen zugelassen würden. Eine Gefährdung der Freiheit der Advokatur war hierin in keiner Weise zu erblicken.

Der Vorwurf, der dem numerus clausus heute wieder gemacht worden ist, er wäre ein Einbruch in die Freiheit der Advokatur, ist, soweit meine Begriffe reichen und soweit mein Nachdenken während 16 Jahren mich geführt hat, vollständig verfehlt. Damals ist auf diesem, wie der Herr Kollege Meißner meint, glorreichen Würzburger Anwaltstage diese Einrichtung leider nicht befürwortet worden, sondern beschloffen, sie abzulehnen. Ich kann für den Angeklagten nicht den Grund geltend machen, daß das Gericht nicht ordentlich besetzt gewesen wäre. Es war der Anwaltstag, der darüber entschieden hat. Wäre aber damals die Höchstzahl eingeführt worden, dann wäre schon manches Unheil vermieden worden. Der Herr Kollege Meißner selbst mahnt uns: die Not ist groß, sie ist viel größer, als diejenigen, die hier auf dem Anwaltstag versammelt sind, zum großen Teil ahnen. Und doch ist seit dem Jahre 1911 die Ziffer der Anwälte nur von 12 000 auf 15 000 gestiegen. Schon diese Ziffer von 15 000 ist aber so übermäßig, daß sie schon diese große Not hervorgerufen oder mindestens begünstigt hat. Und was in der Zukunft steht, wird sich ganz wesentlich unerfreulicher gestalten. Denn wenn in diesen 16 Jahren nur eine Zunahme der Ziffer von 12 000 auf 15 000 eingetreten ist, dann liegt das doch nur daran, daß vor allem wegen des Bedarfs der Steuerverwaltungen, den die jüngeren Juristen jetzt decken, vorübergehend anderweite Stellen eröffnet waren. Das hört jetzt auf. Der Zubrang der jungen Juristen, vor dem wir stehen, ist aber derartig, daß es nur eine Frage der nächsten Zukunft ist, daß die Ziffer von 15 000 auf 20 000 steigt. Die Höchstziffer ist aber an dem „glorreichen“ Tage von Würzburg abgelehnt worden, und, meine Herren, wenn wir damals Aussicht gehabt hätten, bei einer Zustimmung des Anwaltstages sie zu erreichen, und wir hätten sie erreicht!, dann ist meines Erachtens die Sachlage jetzt so, daß für eine neue Verfechtung dieser Einrichtung keine Aussicht besteht. Ich bin überzeugt, bei unseren Anwälten würde auch heute noch eine Umfrage dasselbe Resultat ergeben, wie sie damals ergeben hat. Es haben sich auf unsere schriftliche Umfrage bei den einzelnen Kollegen sechs Siebentel der abgegebenen Stimmen, die über die Hälfte aller Anwälte umfaßten, für die Einführung einer Höchstzahl ausgesprochen. Aber es ist meines Erachtens gegenwärtig aussichtslos, sie zu befürworten, weil die Regierung und das Parlament nach der heute vorherrschenden Stimmung dafür auf absehbare Zeit nicht zu haben sein werden. (Sehr richtig!) Ich nenne deswegen diesen Tag von Würzburg keinen glorreichen Tag; ich nenne ihn einen dies nefastus für unseren Stand!

Aber es hat keinen Zweck, in die Vergangenheit zu schauen und es zu beklagen, daß manches uns heute nicht mehr offensteht, was wir bei rechtzeitigem Zugreifen hätten erreichen können! Unsere Entschlüsse gehören der Zukunft, und so wollen wir, unter Abkehr von heute unerreichbaren Plänen und Ideen, uns alle für das Zukunftsbild einsetzen, das unser hochverehrter Kollege Dix vor unseren Augen entrollt hat.

Vorsitzender: Es ist der Antrag auf Schluß der Debatte gestellt worden. Wir stimmen ab. Wer ist für den Schluß der Debatte? — Die Debatte ist geschlossen.

Ich bitte Herrn M. Meißner, das Schlußwort zu nehmen. (M. Meißner: Ich danke!) — Herr Dr. Dix! (M. Dix: Ich verzichte!)

Die beiden Referenten haben auf das Schlußwort verzichtet. Dann wollen wir aber wiederholen, wenn die Herren nicht zum zweiten Male sprechen wollen, was wir den Herren schon bezeugt haben, den Ausdruck unseres herzlichsten Dankes für die außerordentlich wertvollen und anregenden Vorträge, die sie uns erstattet haben. (Lebhafter Beifall.)

Nun müssen wir zur Geschäftlichkeit zurückkehren.

Unsere Tagesordnung verpflichtet uns, die

Bestimmung von Zeit und Ort des nächsten Anwaltstages

vorzunehmen. An und für sich bestimmen die Satzungen, daß der Vorstand Zeit und Ort bestimmt, es sei denn, daß er durch den Beschluß einer Vertreterversammlung oder des Anwaltstages, in bestimmter Richtung festgelegt wird. Ich weiß nicht, ob in diesem Augenblick der Anwaltstag als solcher einen Beschluß fassen wird. Ich will nur mitteilen, daß eine ganze Anzahl von Einladungen hier vorliegen. Auf die chronologische Reihenfolge kann ich mich nicht festlegen. Aber Einladungen für die Übernahme von Anwaltstagen haben uns zugehen lassen: Hannover, Mainz, Karlsruhe, Kiel, Bad Kreuznach, Hamburg, Frankfurt a. M., Königsberg, Mannheim und Essen. Man sieht also, daß die Zeitung, den Anwaltstag als Gast begrüßen zu dürfen, auch in anderen Städten verbreitet ist. Die Wahl wird außerordentlich schwer sein. Die Gesichtspunkte sind ja nicht allein aus der zeitlichen Priorität zu entnehmen, sondern sie hängen zum Teil von der Jahreszeit ab, in der der Anwaltstag stattfinden wird. Eine Entschlußfassung des Vorstandes hat bisher noch nicht stattgefunden. Zu diesem Thema hat aber Herr Dr. Rode (Hamburg) ums Wort ersucht.

M. Dr. Hans Rode (Hamburg): Meine hochverehrten Herren Kollegen! Wir alle stehen so sehr unter dem Eindruck der herrlichen Erlebnisse hier in Stuttgart, daß es uns im Augenblick kaum möglich ist, an die nächste Tagung des Deutschen Anwaltvereins bereits zu denken. Trotzdem aber müssen zur Pflege des Rechts und zur Förderung unseres Standes auch dieser schönen Tagung in Stuttgart weitere Tagungen des Deutschen Anwaltvereins folgen. Und so gebe ich mir die Ehre, Sie im Namen des Hamburgischen Anwaltvereins auf das herzlichste einzuladen, den nächsten Deutschen Anwaltstag im Jahre 1929 in den Mauern unserer alten Hansestadt abzuhalten. (Lebhafter Beifall.) Wenn Sie zu uns kommen werden, dann werden Sie sich davon überzeugen, daß es bei uns nicht nur, wie der Herr Korreferent meinte, große Börsen-Anwälte gibt, sondern daß auch bei uns, wie überall im deutschen Vaterland, Anwälte aller Kategorien und Größen vertreten sind. Wir Hamburger Kollegen glauben eine gewisse Berechtigung dafür zu haben, Sie zu bitten, zu uns zu kommen. 1889 hat der letzte Deutsche Anwaltstag in Hamburg stattgefunden, und es wird Ihnen erinnerlich sein, daß im letzten Jahrzehnt zweimal der Versuch gemacht worden ist, den Deutschen Anwaltstag in Hamburg abzuhalten. Das war im Jahre 1917 und im Jahre 1922. In beiden Fällen waren alle Vorbereitungen für die Tagung getroffen, und sie mußten dann — das erste Mal wegen besonderer Kriegsumstände und das zweite Mal wegen der fortschreitenden Entwertung der Mark — im letzten Augenblick abgefragt werden. Um so lebhafter ist deshalb der Wunsch der Hamburger Anwaltschaft, daß nun endlich die Absicht verwirklicht werde und die deutsche Anwaltschaft in unsere Tore einziehe. Gewiß ist es nach den herrlichen Tagen hier in Stuttgart nicht leicht für eine andere Stadt, den Deutschen Anwaltverein bei sich zu begrüßen. Aber wir wollen auch in diesem Punkte hanseatischen Wagemut zeigen, und wir versichern Ihnen, daß wir, wenn Sie zu uns kommen, unser Bestes tun werden. Also unsere herzliche Bitte ergeht an den Deutschen Anwaltverein, 1929 zu uns nach Hamburg zu kommen. (Lebhafter Beifall.)

M. Martin Meherowiz (Königsberg i. Pr.): Meine verehrten Herren Kollegen! Ich habe die Ehre, Ihnen die herzliche Einladung der ostpreussischen Anwälte zu überbringen, den nächsten deutschen Anwaltstag in der alten Stadt Königsberg stattfinden zu lassen. Es ist mir nicht angenehm, mit Hamburg konkurrieren zu müssen, denn das glaube ich: Hamburg kann Ihnen in mancher Beziehung mehr bieten als Königsberg. Aber wenn ich auch den Anspruch Hamburgs als berechtigt anerkennen muß, so habe ich diesem Anerkenntnis doch eine Einschränkung hinzuzufügen. Königsberg kann nämlich noch ältere und noch bessere Rechte geltend machen. In

Hamburg hat vor langer Zeit der Anwaltstag stattgefunden; in Königsberg noch niemals. Unmittelbar vor dem Kriege, im Jahre 1913, war bereits ein Beschluß des Vorstandes ergangen, den Anwaltstag im Jahre 1917 in Königsberg stattfinden zu lassen. Es kam der Krieg. Der Anwaltstag unterblieb. Im Jahre 1922 habe ich namens des ostpreussischen Anwaltvereins von neuem die Einladung an den Vorstand des Deutschen Anwaltvereins gerichtet. Er erwiderte mir, daß er aufs wärmste den Gedanken begrüße, den deutschen Anwaltstag einmal in der abgegrenzten Ostmark stattfinden zu lassen. Es kam die Inflation, und sie verschlang neben vielen anderen guten und nützlichen Dingen den Hamburger Anwaltstag und die Hoffnung Königsbergs auf den 24. Deutschen Anwaltstag.

Meine Herren, ich will an das anknüpfen, was Herr Kollege Dix in seinem ausgezeichneten Referat gesagt hat, als er uns aufforderte, geistige Führer in der Not des Volks zu sein. Wo finden Sie eine größere Not augenblicklich, geistige und wirtschaftliche, als in der durch den unseligen Korridor von dem übrigen Reich äußerlich abgetrennten Ostmark? (Sehr wahr!) Deshalb, weil der äußere Zusammenhang unterbrochen ist, ist es um so mehr geboten, den inneren Zusammenhang zu wahren. (Sehr richtig!) Dazu sind alle Stände berufen, niemand aber mehr als der deutsche Anwaltstand, der mit Recht die ideellen Gesichtspunkte immer in den Vordergrund stellt. Wenn Sie diese gelten lassen wollen, meine Herren, so erfüllen Sie unsere herzliche Bitte: kommen Sie zu uns, kommen Sie in die vom übrigen Reich durch den Korridor getrennte Ostmark. Wir haben Ihnen nicht die Schönheiten zu bieten, die die reiche Hansestadt Hamburg bieten kann. Aber wir werden Ihnen die stille und hehre Schönheit des Samländischen Strandes zeigen, die Ihnen einigen Ersatz für die Pracht Hamburgs bieten wird. Sie werden auf dem schönsten Platz, den Königsberg aufzuweisen hat, an der Universität das Standbild Immanuel Kants schauen und werden dann vielleicht die Genugtuung empfinden, einem kategorischen Imperativ gefolgt zu sein, indem Sie den etwas mühevollen Weg nach Königsberg antreten, wie wir es uns nicht nehmen lassen, zu allen Deutschen Anwaltstagen aus Ostpreußen herzukommen. Es ist auch nicht so schlimm, meine Herren, es ist für viele von Ihnen nicht weiter, nach Ostpreußen als nach Stuttgart zu fahren. Und dann werden Sie bei uns etwas finden, was heute auch bereits erwähnt worden ist, die Gleichgesinnten, die für das Wohl des Volks und das Recht eintreten. Ich bitte Sie, zu erwägen, daß es für Königsberg eine ungewöhnliche Bedeutung hat, für uns, die wir es schwer haben, den inneren Zusammenhang aufrechtzuerhalten, wenn Sie uns die Anwesenheit eines deutschen Anwaltstages geben; denn nicht so vielen ostpreussischen Kollegen ist es möglich, die Reise ins Reich mitzumachen. Denken Sie, daß Sie neben der

Standespflicht, Führer zu sein, eine vaterländische Aufgabe erfüllen, wenn Sie diejenige Provinz berücksichtigen, die jetzt am meisten zu leiden hat. Das ist eine Gelegenheit, nicht durch schöne Worte, die wir oft genug zu hören bekommen, sondern auch einmal durch die Tat zu beweisen, daß dem deutschen Anwaltstand, ebenso wie anderen Ständen, die Königsberg schon zur Kongressstadt gewählt haben, daran gelegen ist, durch eine weithin erkennbare Handlung den inneren Zusammenhang zwischen den ostpreussischen Anwälten und den übrigen deutschen Anwälten, zwischen der abgegrenzten Provinz und dem übrigen Teil des Reiches zu betonen. Noch einmal bitte ich Sie herzlich: nehmen Sie unsere Einladung an. (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender: Der Vorstand wird bemüht sein, diesen eblen und die Anwaltschaft ehrenden Wettstreit im Wege eines geläuterten Güteverfahrens mit Anwaltzwang so zu erledigen, daß es weder Sieger noch Besiegte geben soll. (Bravo! und Heiterkeit.) Ich nehme an, daß eine Beschlußfassung des Anwaltstages über diese Frage heute nicht stattfinden soll, die ja in der Tat noch einer reiflichen Erörterung bedarf. Wir nehmen also von diesen Einladungen Kenntnis und danken auch den Vereinen, die heute nicht noch besonders ums Wort gebeten haben, für die Freundlichkeit und Güte, die sie damit dem Deutschen Anwaltstag erweisen. Wenn es nach uns ginge und wir nicht auf die gesamte Kollegenschaft Rücksicht nehmen müßten, so würden wir all diese 10 Einladungen kontinuierlich annehmen. (Heiterkeit.)

Wir sind am Ende unserer Tagesordnung. Ich danke allen Herren, die hier erschienen sind und sich, teils durch ihre Anwesenheit, teils durch ihre Ausführungen, an unserer Arbeit beteiligt haben, für ihr Erscheinen und für alles das, was sie im Geiste und zum Nutzen der deutschen Anwaltschaft wiederum geleistet haben.

H. Uflacker (Altona): Meine Herren, darf ich die Freiheit der hier noch versammelten Advokatur, Ihre persönliche Freiheit noch einen Augenblick beschränken. Wir wollen doch nicht auseinandergehen, ohne der Herren zu gedenken, die diese unermüdlige und kolossale Arbeit für uns geleistet haben und dauernd für uns leisten. Wir wollen ihnen unseren Dank aussprechen und sie bitten, wenn dieser Dank auch nur in so schwachen Worten ihnen gegenüber ausgedrückt wird, überzeugt zu sein, daß er doch um so inniger gefühlt wird. Herzlichen Danke, meine Herren! (Lebhafter Beifall.)

Vorsitzender: Ich danke Ihnen, meine Herren, namens des Vorstandes und schließe die Versammlung.

(Schluß der Sitzung 6¼ Uhr.)

Druck von Oscar Brandstetter in Leipzig

Deutscher Anwaltstag Stuttgart 1927

Teilnehmerliste

A. Ehrengäste

- Adorno, Vorsitzender der Württ. Landwirtschaftskammer, Stuttgart.
Beherle, Württembergischer Justizminister, Stuttgart.
Bogatjch, Ministerialrat, Berlin, Vertreter des Reichswirtschaftsministers.
Dollinger, Dr., Bürgermeister, Stuttgart.
Dorenberg, RA. Dr., Stuttgart, Vertreter des Stuttgarter Vereins, Versicherungs-AG.
Dronke, Oberlandesgerichtspräsident, Frankfurt a. M., Vertreter des Reichsjustizministers und des Preussischen Justizministers.
Dürr, Finanzgerichtspräsident, Stuttgart.
von Eiss, Ministerialrat Dr., Darmstadt, Vertreter des Hessischen Justizministers.
Eisenbacher, Staatsanwalt, Stuttgart, Vertreter des Deutschen Richterbundes und des Württembergischen Richtervereins.
Feherabend, Präsident des Verwaltungsgerichtshofs, Stuttgart.
Fischer, Dr., Galeriedirektor, Stuttgart.
Fischer, Oberst, Kommandant von Stuttgart.
Frank, Oberstaatsanwalt, Stuttgart.
Gürtner, Franz, bay. Justizminister, München.
Häffner, Amtsgerichtsdirektor, Stuttgart.
Hagmaier, RA. Dr., Stuttgart, Vertreter des Stuttgarter Vereins, Versicherungs-AG.
Klaiber, Polizeipräsident, Stuttgart.
Kleinmann, Amtsgerichtspräsident, Stuttgart.
Klug, RA. Dr., Syndikus, Deutscher Industrie- und Handelstag, Berlin.
Körner, Präsident des Württ. Landtags, Stuttgart.
Küstner, Dr., Landgerichtsdirektor im Württ. Justizministerium, Stuttgart.
Lautenschlager, Dr. h. c., Oberbürgermeister, Stuttgart.
Lehmann, Ministerialdirektor im Württ. Justizministerium, Stuttgart.
Lotter, Kunstmaler, Reichenau.
von Mühlberger, Dr., Oberbürgermeister, Eßlingen.
Oberneck, Geh. Justizrat Dr., Berlin, Vertreter des Deutschen Notarvereins.
Otterbach, Stuttgart, Vertreter der Landw. Kammer.
von Payer, Geh. Rat, Erzellenz, Stuttgart.
von Pistorius, Professor Dr., Staatsminister a. D., Erzellenz, Stuttgart, Vertreter der Technischen Hochschule.
Röder, Generalstaatsanwalt, Stuttgart.
Rost, Oberregierungsrat im Württ. Justizministerium, Stuttgart.
Roth, Ministerialrat im Württ. Justizministerium, Stuttgart.
von Rümelin, Professor Dr., Staatsrat, Kanzler der Universität, Tübingen.
Schmid, Dr., Oberbürgermeister, Ludwigsburg.
Schmoller, Dr., Oberlandesgerichtspräsident, Stuttgart.
Schweer, Dr., Halle, Vertreter der Ruhegehaltskasse für deutsche Rechtsanwälte.
Sigel, Dr., Reichsbahndirektionspräsident, Stuttgart.
Spitzer, RA. Dr., Wien.
Ströbel, Dr., Stuttgart, Vertreter der Landw. Kammer.
Tischer, Dr., bay. Gesandter, Stuttgart.
zum Tobel, Landgerichtspräsident, Stuttgart.
Vogel, Direktor, Stuttgart, Vertreter des Stuttgarter Vereins, Versicherungs-AG.
Wölter, Oberstaatsanwalt, Stuttgart.
Yelin, Dr., Intendant des Wehrkreiscommandos V, Stuttgart.
von Wächter, Landgerichtsdirektor, Stuttgart.
Würz, Direktor, Stuttgart, Vertreter des Stuttgarter Vereins, Versicherungs-AG.

B. Teilnehmer

- Abel, Max m. Gem., Essen-Ruhr
 Ahenheimer, Dr. Karl, Karlsruhe i. B.
 Abraham, Dr. Hans Friß, Berlin W 8
 Abraham, Dr. Hugo m. Gem., Saarbrücken
 Adler, Dr. Friß, Frankfurt a. M.
 Adler, Jakob m. Gem., Stuttgart
 Adler, Dr. Paul m. Gem., München
 Alexandersen, Justizrat, Sonderburg
 Alterthum, Dr. Wilh., Berlin
 Ambrunn, Dr. L., München
 Anders, Dr. Reinh., Karlsruhe i. B.
 Arnold, Ferd., Gießen
 Auerbach, Justizrat Dr., Rölln-Marienburg
 Aufrecht, Dr. Ewald m. Gem., Stuttgart
 Augst, Herm., Heidenheim Br.
 Arghausen, Justizrat m. 2 Damen, Leipzig
- Bach, Alfr., Stuttgart
 Bacharach, Dr. Alfred, München
 Bacher, Fr., Tübingen
 Bacher, Dr., Stuttgart
 Bachrach, Dr. Ludwig m. Gem., Marburg
 Bachhaus, Dr. m. Gem., Eifenach
 Baerwinkel, M. F. m. Gem., Leipzig
 Bagnato, Paul v. m. 2 Damen, Stuttgart
 Bahr, Gg., Altrastadt bei Hamburg
 Bärlin, Dr., Eßlingen
 Bartmann, m. Gem., Berlin-Charlottenburg
 Bauchwitz, Halle a. S.
 Bauder, Dr. m. Gem. u. Tochter, Stuttgart
 Baum, Dr. Georg m. Gem., Berlin
 Baumann, Max, Danzig
 Baumann, Dr., Köln
 Bayrhammer, Fr., Aalen
 Bayrhammer, F., Aalen
 Becker I, Justizrat Dr. Jos. m. Gem., Köln
 Beier, Justizrat Dr., Leipzig
 Beiffinger, Dr. Hugo m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Beitter, Dr. Heinz, Heilbronn a. N.
 Bergdolt, Dr. Wilh., Mannheim
 Bergheim, Dr. Max, Neuwied
 Bergmann, Dr. Kurt, Dresden-A.
 Bernheimer, Dr. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Bernstein, Dr. Martin, Breslau V
 Bertelsmann, Bielefeld
 Bieber, Dr. Friedr. m. Gem., Berlin
 Bieber, Justizrat Dr. Rich. m. Gem., Berlin C 2
 Bielefeld, Dr. Rich. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Birkel, Dr., Stuttgart
 Bischof, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Blaisch, Dr. Emil m. Gem., Stuttgart
 Blaisch, Dr. Wilh. m. Gem., Stuttgart
 Bleil, Otto, Heilbronn a. N.
 Blind, Dr. Walter, Stuttgart
 Bloch, Dr. Arthur m. 2 Damen, Pforzheim
 Blum, Dr. Berthold m. Gem., Stuttgart
 Bodenbender, Walter, Glogau i. Schl.
 Bodenheimer, Justizrat Dr. m. Tochter, Köln
 Böckel, Dr. F., Jena
 Böhm, Pforzheim
- Böhme, Dr. Ernst m. Gem., Leipzig N 21
 Börner, Justizrat, Neuburg a. D.
 Bosch, Dr., Köln
 Braasch, Ernst m. Gem., Jena
 Brandstetter m. Gem., Pforzheim
 Brauer, Eßernförde
 Brecht, A. m. Gem., Leipzig
 Brockmann, Dr. L., Düsseldorf
 Brombacher, W. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Brücklmeier, Justizrat, Leipzig
 Brüll, Justizrat, Görlitz
 Brünell, Dr. A., Köln
 Buchsweiler, Dr. Wilh., Mannheim
 Bürger, Rud., Hohenlimburg
 Büsing, Ulm
 Büttner, Dr., Fulda
 Burk, Dr. Adolf m. Gem., Stuttgart
 Busch, Dr., Darmstadt
 Busmann, Dr. m. Gem., Hamburg
- Cahn II, Justizrat Alb. m. Gem., Köln
 Cahn IV, Dr. A., Köln
 Cahn I, Geh. Justizrat Prof. Dr., Nürnberg
 Campenhausen, Freiherr v., Heidelberg
 Cannedt, Justizrat Dr. Karl m. Gem., Berlin
 Carl, Dr. Heinz., Zeitz (Prov. Sa.)
 Carlebach, Dr. H., Stuttgart
 Caro, Dr. Ad. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Caro, Dr. Erich, Berlin
 Carstens, Justizrat m. Gem., Rottbus
 Christlieb, Dr. m. 2 Damen, Stuttgart
 Claus, Dr., Plauen
 Cohen, Justizrat Dr. Alfr., Köln
 Cohen, Dr. Hermann, Hagen i. W.
 Cohn, Dr. Leo, Königsberg
 Cohn-Biedermann, Justizrat Dr. Leo, Berlin
 Cramer, Justizrat Dr., Bielefeld
 Cüppers, Dr. Jos. m. Gem., Düsseldorf
 Custodis, C. m. Gem., Köln
- Daeuwel, Karl, Nürnberg
 Dalitz, Dr., Leipzig
 Daub, Wilhelm, Böllingen
 Daugart, Sömmerda
 Daur, Dr. m. Gem., Stuttgart
 David, Dr. m. Gem., Sondershausen
 Dellevie, Dr. Th. m. Gem., Kassel
 Deppe, J., Osnabrück
 Dessauer, Erich m. Gem., Stuttgart
 Deubler, Adolf m. Gem., Stuttgart-Cannstatt
 Diefenbach, Herm., Stuttgart
 Diem, Amberg
 Dieß, Dr. W., München
 Dieterich, Dr. Frank m. Gem., Stuttgart-Cannstatt
 Dieterlen, Karl, Ravensburg
 Dietsch, Dr. Günther, Leipzig
 Dieß, Dr., Karlsruhe i. B.
 Dieß, Justizrat Dr. Alex., Frankfurt a. M.
 Dittenberger, Dr. H. m. Gem. u. Tochter, Leipzig
 Dix, Dr. Rud. m. Gem., Berlin-Halensee

Doernberg, Dr. m. Gem., Eschwege
 Dörzbacher, Dr., Mosbach i. B.
 Dormiger I, Justizrat Dr. m. Gem., Nürnberg
 Dreifuß, Dr. Hellmuth, Karlsruhe i. B.
 Dronke, Th. m. Gem., Koblenz
 Dröse, Dr., Stuttgart
 Drescher, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Drosner-Schlesinger, Dr. W. m. Gem., Meiningen
 Drucker, Justizrat Dr. m. Gem., Leipzig

Ebel, Justizrat, Jüterburg
 Eberhard, Dr. Karl L., Hanau
 Ebertzheim, Dr. Herm. m. Gem., Mannheim
 Ebertzheim, Paul m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Echarti, Hans, Gotha
 Ehnert, Dr. Helmut m. Gem., Zwickau i. Sa.
 Eigner, Eugen, Pirmasens
 Einstein, A. m. Gem., Stuttgart
 Einstein, Dr. Oskar, München
 Eisele II, Dr. Eugen, Stuttgart
 Eisenmann, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Elbert, Dr. E., Ludwigshafen
 Ellenbogen, Dr. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Elsas, Hans m. Gem., Stuttgart
 Engelhorn, Stuttgart
 Engels, Wilh., Gelsenkirchen
 Engisch, Fr., Gießen
 Eppinger, Dr., Heilbronn
 Epstein, Dr. Walter m. Gem., Breslau
 Erath m. Gem., Stuttgart
 Erhardt, Dr. Kurt, München
 Erlanger, Hugo m. 1 Herrn u. 2 Damen, Stuttgart
 Erlanger, Dr. Th., München
 Erler, Dr. Friedr., Jena
 Eßlinger II, Gustav, Stuttgart
 Eßlinger I, Karl m. 2 Damen, Stuttgart
 Eßlinger, Dr. Wilh. m. Gem., München
 Etter, Dr. Robert m. Gem., Rottweil
 Ettliger, Dr. Karl m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Eyck, Dr. E., Berlin

Fambach, Paul m. Tochter, Rudolstadt
 Fehl, Dr., Stuttgart
 Feiler, Max, Hof i. B.
 Feist, Justizrat Dr., Elberfeld
 Feuchtwanger, Dr. S., München
 Feustel, Otto, Hof i. B.
 Fieberg, Justizrat Dr., Königsberg i. Pr.
 Fiedler, Dr., Leipzig
 Firnhaber, Ed., Verden (Aller)
 Fischer, Dr. Otto, Geißlingen St.
 Fischer, Dr. Walter, Hamburg
 Fischinger, Dr. Helmut m. Gem., Stuttgart-Degerloch
 Flachs, Justizrat Dr. Rich. m. Gem., Pirna
 Flegenheimer, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Fleischer, Bernh. m. Gem., Stuttgart
 Francke, Dr. Georg m. Gem., Meißen
 Frank, Ed., Konstanz
 Frauen, Dr., Glückstadt
 Franz, Dr., Leipzig
 Freudenthal, Dr. Ludwig m. Gem., Erfurt
 Friedberg, Dr. Leop. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Friedländer, Dr. Ewald, Berlin
 Friedländer, Dr. Heinrich, Berlin
 Friedmann, Dr. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Friedmann, Harburg a. E.
 Frißle, Wilh. m. Gem., Stuttgart
 Froberg, Walter, Zwickau i. Sa.

Fuchs, Dr. Abr. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Fuchs, Geh. Justizrat, Berlin
 Fuchslöcher, Dr. m. Gem., Leipzig
 Fürst, Dr. m. Gem., Heidelberg
 Fürst, Dr. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Fulda, Dr., Stuttgart

Gallien m. Gem., Heilsberg (D.-Pr.)
 Gehrke, Justizrat Dr. m. 2 Damen, Frankfurt
 Geiershöfer, Justizrat Dr. Karl m. Gem., Nürnberg
 Geiger, Dr. Rudolf, Frankfurt a. M.
 Geiler, Dr. Karl, Mannheim
 Georgii, Rudolf m. Gem., Ulm a. D.
 Gerhard, Dr. Eugen, Mannheim
 Gern, Dr. Arthur m. 2 Damen, München
 Giese, Dr. W. m. Gem., Mörs
 Gießenhofer, Dr. Rob. m. Gem., Stuttgart
 Görres, Dr. Karl m. Gem., Berlin
 Görz, Dr. S. m. Gem., Lübeck
 Götz II, Dr. Hans m. Gem., Stuttgart
 Goldschmidt, Ed. m. Gem., Stuttgart
 Goldschmidt, Dr. Gustav, Berlin
 Goldschmidt II, Justizrat Dr., München
 Gottschalk, S., Leipzig
 Grashoff, Dr. Richard m. Gem., Berlin
 Greulich, E. m. Gem., Tauberbischofsheim
 Grieshaber, Dr. m. Gem., Mannheim
 Groß, Justizrat m. Gem., Nürnberg
 Grünebaum, Dr. m. Gem., Frankfurt a. M.
 Günther, A. m. Gem., Schöningen
 Guggenheim, Dr. m. Gem., Offenbach a. M.
 Gulden, Herm. m. Gem., Rürtingen
 Gumbel, Dr., Heilbronn
 Gumbel, Dr. m. 2 Damen u. Sohn, Stuttgart
 Gunzenhäuser, Dr. m. 2 Damen, Stuttgart
 Gutenkunst, Dr. m. Gem., Stuttgart

Haas, Dr., Karlsruhe
 Haas, Justizrat Dr. m. Gem., Würzburg
 Haasis, Dr. Erich, Heilbronn
 Hachenburg, Dr. Max m. Gem. u. Tochter, Mannheim
 Hack, Dr. Karl m. Gem., Breslau
 Haefele, Neckarsulm
 Haffner m. Gem., Stuttgart
 Hagemann, Verden (Aller)
 Hagen, Dr. Reinhold, Leipzig
 Hahne, Peter, Kiel
 Hahnemann, Dr. A. m. Gem., Leipzig
 Haidlin, Dr. M., Stuttgart
 Hainz, Dr. Phil., Stuttgart
 Hall II, Karl, Dresden
 Hamburger, Justizrat Leo, Berlin
 Hammelehle, Karl m. Gem., Stuttgart
 Hammerjen m. Gem., Osnabrück
 Hansen, Dr. S. m. Gem., Ikehoe
 Harnier, Geh. Justizrat Dr. m. Gem., Kassel
 Hartwig, Justizrat m. Gem., Ansbach
 Hassel, Braunschweig
 Hauck, Chr., München
 Hauck, Justizrat, Landau
 Hauffmann, Rob., Stuttgart
 Hawlitzky, Dr. m. Gem., Forst i. L.
 Hayum, Dr. m. Gem. u. Sohn, Tübingen
 Hecht, Dr. Gustav m. Gem., Mannheim
 Hecht I, Dr. Ludwig, Frankfurt a. M.
 Hedinger, Dr., Stuttgart
 Heilberg, Geh. Justizrat Dr. m. Tochter, Breslau
 Heiling, Dr. Hans, Zwickau i. Sa.

Heinen II, Dr. Jos., Aachen
 Heinig, Geh. Justizrat Dr. m. Gem., Berlin
 Heinsheimer, Otto, Karlsruhe i. B.
 Heinzelmann, Dr., Stuttgart
 Heitmann, Justizrat, Bochum
 Held m. Gem., Starnberg
 Hengstberger, Dr. G., Böblingen
 Henning, Dr. m. Gem., Senftenberg
 Hensel, Dr., Hamburg
 Herkert, Th., Buchen i. B.
 Hermann, Dr. Hansheirich u. Gem., Dresden-A.
 Herr, Dr., Hamm i. W.
 Hertel, Justizrat, Dresden
 Herz, Justizrat m. Gem., Frankfurt
 Herzfeld, Dr. Alex. m. Gem., Berlin-Charl.
 Herzfeld, Ludwig, Raumburg a. S.
 Herzfeld, Dr. M. m. Gem., Celle
 Hess, Justizrat, Frankfurt a. M.
 Hess, Dr. m. 2 Damen, Stuttgart
 Heusel, Otto m. Gem. u. 1 Herrn, Stuttgart
 Heuser, Dr., Rassel
 Hehdemann, Dr. W. m. Gem., Berlin
 Heumann, Dr. Georg, Altona
 Hilbt, Wilh., Stuttgart
 Hirsch, Justizrat Runo m. Gem., Koburg
 Hirsch, Dr. Otto m. Gem., Stuttgart
 Hirsch I, Dr. Robert m. 2 Damen, Ulm a. D.
 Hirtzel, Fr., Amtsrichter, Kottweil
 Freiherr von Hodenberg, Dr., Celle
 Höcht, Amberg i. B.
 Hoed, Dr. G. W., Hamburg
 Höflein, Justizrat M., Bamberg
 Hölder-Weiß, Dr., Ulm
 Höring, Dr., Stuttgart
 Högel, Dr. Wilh., Stuttgart
 Högter, Dr. Rob. m. Gem., Frankfurt a. M.
 Hoffmann, Fritz, Leipzig
 Hoffstaedt, Justizrat m. Gem., Berlin-Schöneberg
 Hohner, Justizrat Georg m. Gem., Fürth i. B.
 Holländer, Dr. Alb. m. Gem., Hamburg
 Holm, Dr. m. Gem., Hanau
 Holzhauser m. Gem., Memmingen
 Homburger, Emil m. Gem., Freiburg
 Hommel, Justizrat Dr., Schweinfurt
 Horch, Mainz
 Horn, Dr. Chr., Kiel
 Hornburger, Dr. Max m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Huber, Herm., Nagold
 Hürtrich, Dr. m. Gem., Meiningen
 Hüttich, Walter m. Gem., Weimar
 Hundriffer, Justizrat Wilh., Nürnberg

Jacobi, Dr. Karl, Tilsit
 Jaed, Emil m. Gem. u. Tochter, Wertheim
 Jahn, Justizrat Dr. m. Gem., Radeberg-Dresden
 Jalober, A. m. Gem., Stuttgart
 Jbert, Dr. Heinr., Münster i. W.
 Jehle, Dr. Eugen, Stuttgart
 Jehle, Dr. Otto, Stuttgart
 Jelskohn, Dr. Max m. Gem., Mannheim
 Jessen, Paul, Kiel
 Jgel, Freudenstadt
 Jndig, Justizrat Dr. m. 2 Damen, Berlin
 Johann, Dr. C., Berlin
 Jordan, Dr. mit 3 Damen u. 1 Herrn, Stuttgart
 Joseph, Dr. m. Gem., Prenzlau
 Jung, Rich. m. Gem., Nürnberg

Kälber, Dr. C., Stuttgart
 Kaestner, Dr., Zwickau i. Sa.
 Kahn III, Dr. Gustaf m. Gem., Nürnberg
 Kahn, Maximilian m. Gem., München
 Kaiser, D., Hamm i. W.
 Kalkoff, Dr., Stuttgart
 Kann, Dr., Berlin
 Kapferer, Aug. m. Gem., Mosbach i. B.
 Kapff, Dr. v., Stuttgart
 Karraß, Dr. Heinr., Berlin
 Kassemeier, Dr., Hechingen
 Kasz, Dr. Julius m. Gem., Tübingen
 Kasz, Ulrich m. Gem., Mannheim
 Kasz, Dr. Walter m. Gem., Mannheim
 Kauffmann, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Kaufmann, Dr. Gustav m. Gem., Mannheim
 Kaufmann, Dr. Th., Heidelberg
 Kelders, Dr. m. Gem., Düsseldorf
 Keppler, m. Gem., Crailsheim
 Kessler, Dr. H., Karlsruhe
 Kiefe II, Dr. Adolf m. Gem., Stuttgart
 Kiefe, Dr. Wilhelm m. Gem., Stuttgart
 Kienzle, Ludwigsburg
 Kimmig, Dr. Wolfram m. Gem., Konstanz
 Kirchenbauer, Dr. R., Karlsruhe i. B.
 Kircher, Herm., Ludwigsburg
 Kirschner, Emil, Angermünde
 Klein, Justizrat Dr. m. Gem., Stuttgart
 Klemm, Dr. Wilh. m. Gem., Hanau
 Klöpffer, Dr. Alfred m. Gem., Stuttgart
 Klog, m. Gem., Eßlingen
 Koch, Dr. Erich, Berlin
 Koch, Alb., Stuttgart
 Koch, Camill, Heilbronn
 Koebel, A., Basel
 Kölle, Ed. m. Gem., Stuttgart
 Königsberger, Dr. A. m. Gem., Frankfurt a. M.
 Kößlin, Heilbronn
 Kößlin, Dr. mit 2 Damen, Stuttgart
 Kohler, Dr. Rudi, Stuttgart
 Koppel, Dr., Dortmund
 Kotte, Ernst m. Gem., Leipzig
 Kraemer, Dr. m. Gem. u. Tochter, Leipzig
 Kraft, Freudenstadt
 Krause, Alfred, Marienwerder
 Krauß, Alfred m. Gem., Stuttgart
 Krauß II, Gg. m. Gem., München
 von Kraut, Stuttgart
 Kreuzfeld, Dr., Pinneberg
 Kröhnert m. Gem., Darkehmen
 Krueger, Dr. m. Gem., Bad Nieslloe
 Kühnle, Dr. Max m. Gem., Stuttgart
 Kupferschmid, Dr. Alfred m. Gem., Stuttgart
 Kurlbaum, Justizrat m. Tochter, Leipzig
 Kusel, Alb., Karlsruhe i. B.

Labomsky, Dr., Hamburg
 Laepple, Viktor, Stuttgart
 Laiblin, Dr. Reinh. m. Gem., Stuttgart
 Landecker, Justizrat Dr. m. Gem., München
 Landenberger, Dr. Geop., Nürnberg
 Lang, Alfr., Eßlingen
 Langenbach, Ernst, Darmstadt
 von Langheinrich, Justizrat Dr., Bayreuth
 Lasker, Dr., Strausberg i. M.
 Lauber, Justizrat m. Gem., Neuburg a. D.
 Lauber, Dr. m. Gem., Memmingen
 Lebret, Stuttgart

Lemberg, Justizrat Dr. m. Gem., Breslau
 Lemle, Dr. Leo, München
 Lempfch, J., Neufahrn
 Lepmann, Dr. H., Stuttgart
 Leutki, Ravensburg
 Levi-Perse, Ernst m. 2 Damen und Sohn, Stuttgart
 Levis, Dr. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Leby, Dr. Max m. Gem., Hamburg
 Levy, Max, Frankfurt a. M.
 Lewy, Georg m. 2 Damen, Berlin
 Liebenow, Dr. m. Gem., Berlin
 Liebmann, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Lindck, Mannheim
 Lindemann, Emil m. Gem., Pirmasens
 Lindenmaier, Dr. R. m. Gem., Stuttgart
 Lion, Arnold m. Gem., Rastatt
 Löffler, Justizrat Guido, Hechingen
 Lühr, Hugo, Tauberbischofsheim
 Loew, Dr. Eugen m. Gem., Frankfurt a. M.
 Löwe, J., Karlsruhe i. B.
 Löwenstein, Oberhausen
 Löwenstein, Dr. Walter m. Gem., Stuttgart
 Lohse, Justizrat, Oldenburg
 Lorch, Dr. Max, Nürnberg
 Lüders, Justizrat Paul, Berlin

Maaser, Dr. m. 2 Damen, Jena
 Mächler, m. Gem., Ellwangen
 Magnus, Justizrat Dr. Jul., Berlin
 Maier, Dr. Max Herm., Frankfurt a. M.
 Maier, Dr. Reinhold, Stuttgart
 Mainzer II, Alb. m. Gem., Stuttgart
 Mainzer III, Dr. Erwin m. Gem., Stuttgart
 Mainzer I, Dr. Rob. m. Gem., Stuttgart
 Mandry, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Mann, m. Gem., Ulm a. D.
 Mannheim, Dr. m. Gem., Köln
 Marck, Dr. Rud., Mannheim
 Margoninskij, Dr. Helmut, Berlin
 Marx, Hugo, Karlsruhe i. B.
 Marx, Dr. Jakob m. 2 Damen, Karlsruhe i. B.
 Marxheimer, Justizrat, Wiesbaden
 May, Jena
 Mayer, Alfred, Stuttgart
 Mayer, Dr. Artur, München
 Mayer, Dr. Gustav m. Gem., Freiburg
 Mayer, Dr. Heinrich, Frankenthal
 Mayer, Oskar, Mannheim
 Mayer I, Otto, Stuttgart
 Meißner, Justizrat m. Sohn, Würzburg
 Meister, Justizrat Ed., Rißingen
 Mendelsohn, H., Gießen
 Mengers, Dr., Altona
 Merz, H. m. Gem., Stuttgart
 Merz, Alfred, Stuttgart
 Merzbacher, Dr. H., Heilbronn
 Merzbacher, Dr. S. m. 2 Damen, Stuttgart
 Meschenmoser, J., Konstanz
 Mezger, Dr. Oskar, Mannheim
 Meyer, Justizrat G. E. m. Gem., Berlin
 Meyer, Dr. Emil m. Gem., Heilbronn
 Meyer, Herb., Weisensfels a. S.
 Meyer III, Justizrat Dr. Ludwig, Hannover
 Meyer, Dr. Wilh., Münster i. W.
 Meyerowitz, Justizrat M., Königsberg i. Pr.
 Milczewskij, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Miller, Justizrat, Lohr a. M.
 Minner, Eberhard, Stuttgart

Mittelstaedt, m. Gem. u. Tochter, Leipzig
 Molt, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Moos I, m. Gem., Ulm a. D.
 Moos III, Ernst, Ulm a. D.
 Morenz, Dr., Reiz
 Morsey, Justizrat v., Göttingen
 Mosler, Karl, Büchow
 Müller, Dr. Alb., Halle a. S.
 Müller, Dr. Georg, Chemnitz
 Müller, Dr. Robert m. 2 Damen, Chemnitz
 Müller-Payer, Dr. Alb., Stuttgart
 Münchhausen, Dr., Oberhausen

Naeve, Ernst, Rendsburg
 Nagel, Dr., Stuttgart
 Nagel, Dr., Saugau
 Nathan, Dr. A., Ulm a. D.
 Natter, Dr. E., Stuttgart
 Nehmann, Andreas m. Gem., Weiden i. Bay.,
 Netter, Dr. Fritz, Pforzheim
 Neuburger, Dr. Eugen, Stuttgart
 Neukirch, Dr., Frankfurt a. M.
 Neuschäffer, Darmstadt
 Neustadt, Frau M. Dr., Stuttgart
 Neveroffskij, Waldemar v., Neuwied
 Nieber, Dr. Ernst m. Gem., Heilbronn
 Nördlinger, Dr., Stuttgart
 Noest, Justizrat Dr., Münster i. W.

Oberneck, Geh. Justizrat Dr., Berlin
 Oelenheinz, Mannheim
 Oppenheim, Dr. Max m. Gem. u. Sohn, Berlin-Charlottenburg
 Oppenheimer, Dr., Karlsruhe
 Oppenheimer, Dr. Artur m. Gem., Düsseldorf
 Oppenheimer, Dr. Fritz m. Gem., Berlin
 Oppenheimer, Justizrat Leo m. Gem., München
 Orthal, Dr. Heinr. m. Gem., Nürnberg
 Ortweiler, Dr. Alfred m. Gem., Nürnberg
 Oskwald, W., Mannheim
 Osterieder, Stuttgart
 Ostertag, Dr., Stuttgart
 Ottenheimer, Dr. m. Gem., Stuttgart

Panther, Dr., Mannheim
 Pasch, Dr. Leo, Berlin-Schöneberg
 Payer, Fritz, Stuttgart
 Perlen, Rob., Stuttgart
 Petersen, Dr. Otto, Elmshorn
 Petrikowsky, Dr. v. m. Gem., Plauen
 Pinner, Justizrat, Berlin
 Platz, Dr. Alfred, Berlin
 Poppelbaum, Justizrat Herm., Hannover
 Postel, Dr., Hetbe i. Holst.
 Praepfle, Ravensburg
 Prager, Dr. Max, München
 Braun, Justizrat Dr. W. v., Nürnberg
 Primavesi, Dr. m. Gem., Elberfeld
 Pünzel, Dr. G. m. Gem., Trier
 Pütter, Dr. Ferd., Stralsund
 Pürsche, Justizrat Dr., Halle

Raabe, Dr. m. Gem., Barmstedt-Holst.
 Ranis, Dr. M., Darmstadt
 Rath, m. 2 Damen, Stuttgart
 Rau, Dr., Zweibrücken
 Rebstein-Mezger, Frau Dr. E., Mannheim
 Reese, Justizrat Dr., Kiel
 Reichardt, Justizrat Dr. m. Gem., Naumburg
 Reinach, Dr. Heinr., München

- Reinhard, Dr. Helmut, Zwidau i. Sa.
 Reis, Dr. m. 2 Damen, Stuttgart
 Reißig, Donat, Bamberg
 Remmelse, A., Geislingen (Steig)
 Reuter, m. Gem., Braunschweig
 Reuter, Wilhelm, Stuttgart
 Rheinidl, Anton, Mosbach i. B.
 Rheinweiler, Dr. L., Rottenburg
 Richter, Dr. Friedrich m. Gem., Dresden-A.
 Richter, F., Recklinghausen
 Riegner, Heinr., Weilin
 Rieß, Dr. C., Rottweil
 Riffel, Neustadt a. d. Hdt.
 Ritter, Halberstadt
 Robinow, Dr. R. m. Gem., Hamburg
 Rode, Dr. S., Hamburg
 Röbblingshöfer, Heinr., Mannheim
 Roeger, Dr. Hans m. Gem., Leipzig
 Röhrig, Lauchstedt
 Römer, Georg m. Tochter u. Gem., Lauf a. B.
 Röser, Paul m. Gem., Heilbronn
 Rohland, Dr. F. v. m. Gem., Freiburg
 Rombach, Dr. Wolfram m. Gem., Offenbach
 Rose, Justizrat m. 2 Damen, Harburg
 Rosenfeld, Dr. Kurt, Berlin
 Rosenfelder, Dr. Fritz, Karlsruhe
 Rosengart, Max m. 2 Damen, Heilbronn
 Rosenstein, Dr. Oskar m. Gem. u. Sohn, Stuttgart
 Rosenthal, Dr. Karl m. Gem., Würzburg
 Roth, Alfons, Berlin
 Rothbarth, Dr. Ph., Frankfurt a. M.
 Rothschild, Martin, Stuttgart-Cannstatt
 Rümman, Dr. m. Gem., Heringen
 Rupp, m. 2 Damen, Stuttgart
 Rustige, Dr. m. Gem., Stuttgart
- Sachs, Dr. Franz, Frankfurt a. M.
 Sachs, Hermann, Breslau
 Sachs, Justizrat m. Gem., Breslau
 Saenger, A., Stuttgart
 Saenger, Prof. Dr. Aug., Frankfurt a. M.
 Sailer, Fr., Tübingen
 Salomon, Dr. E. m. Gem., Braunschweig
 Salzburg, Dr. Friedr., Dresden
 Samoje, Ferd., Berlin
 Samolewig, Dr. Leop. m. Gem., Berlin
 Samson, Dr. Herbert, Hamburg
 Sand, Justizrat, Augsburg
 Sandberg, Justizrat Ludwig m. Gem., Eberswald
 Sarfert, Dr. Reinh., Zwidau i. Sa.
 Sauer, Justizrat Dr., Köln
 Saupe, Martin m. Gem., Großenhain
 Sautermeister, Otto, Rottweil
 Schäfer, m. Gem., Stuttgart
 Schaper, R. m. Gem., Magdeburg
 Schap, Justizrat F. m. Gem., Leipzig
 Scheffer, Justizrat, Flensburg
 Schellhorn II, A., Rottweil
 Schellhorn, Dr. Paul, Hechingen
 Schelling, W. m. Gem., Stuttgart
 Scherer, Dr., Mainz
 Scheuer, Dr. m. Gem., Heilbronn
 Scheuing, Dr. Paul m. 2 Damen u. 1 Herrn, Stuttgart
 Schiele, Geislingen
 Schilde, Dr., Dresden
 Schill, Otto, Stuttgart
 Schiller, Dr. m. Gem., Düsseldorf
 Schiller, Dr. Walter, Stuttgart
- Schilling II, C. m. Gem., Stuttgart
 Schleich, Dr. Walter, Dresden
 Schleicher, Justizrat Dr. C. m. Gem., Düsseldorf
 Schleyer, Kehl a. Rh.
 Schloß, Bernh. m. Gem., Billingen
 Schmal, Julius m. Gem., Ludwigsburg
 Schmal, Dr. Julius m. 1 Dame, Stuttgart
 Schmidt, Dr. Rich., Stuttgart
 Schmidt-Knag, Dr., Frankfurt a. M.
 Schneichel, Justizrat, Erfurt
 Schneider, Rich., Karlsruhe i. B.
 Schneider, Rob., Karlsruhe i. B.
 Schnurmann, Pforzheim
 Schöck, Dr. Otto m. Gem., Heidelberg
 Schöck, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Schönleber, Dr. Fritz, Kirchheim u. T.
 Schoepß, Dr. Georg, Hannover
 Schoffer, Karl, Tübingen
 Schoffer, Dr. W. m. Gem., Tübingen
 Schorpp, Dr. m. Gem., Ravensburg
 Schott, Dr. m. 1 Herrn u. Gem., Stuttgart
 Schrag, Dr. W., Stuttgart
 Schreiber, Höchst
 Schubert, C., Wertheim a. M.
 Schummacher, Herm., Freiburg
 Schulz, Justizrat m. 2 Damen, Frankenthal
 Schulze, Justizrat Dr. S. m. Gem., Delitzsch
 Schulze-Smidt, Dr., Bremen
 Schuricht, Justizrat, Plauen
 Schuricht, Justizrat Franz, Dresden-A.
 Schust, Fritz, Schw.-Hall
 Schwab I, Helmut m. Gem., Stuttgart
 Schwaebel, Dr. Karl m. Gem., Lauingen a. D.
 Schwarz, Justizrat Dr. m. Gem., Trier
 Schwarz, Dr. C., Prenzlau
 Schwarz, Dr. m. Gem., Bad Homburg
 Schwarz, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Schwarzschild, Dr. m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Schweer, Dr., Halle
 Schweizer, Dr. Ernst Emil, Berlin
 Schweizer, Dr. Alfred m. Gem., Stuttgart
 Schweizer, Herm., Karlsruhe i. B.
 Schwering, Justizrat Dr., Hamm i. W.
 Sebba, Dr., Königsberg i. Pr.
 Seeger I, Stuttgart
 Seeger II, m. 1 Dame, Stuttgart
 Seeligmann, Dr. m. Tochter, Karlsruhe i. B.
 Seeligmann, Dr. Rich. m. Gem., Frankfurt a. M.
 Seiß, Justizrat Dr. G., Regensburg
 Sella, Dr. Gregor m. Gem., Stuttgart
 Selb, Dr. Emil m. Gem., Mannheim
 Senn, Justizrat, Hechingen
 Seuffert, Leipzig
 Sieß, Dr. Paul, Stuttgart
 Sieß, Rudolf, Stuttgart
 Sicking, Dr. Kurt, Karlsruhe i. B.
 Siehr, Justizrat Dr., Königsberg i. Pr.
 Siegel, Dr. Julius m. Gem., München
 Siegert, Dr. m. Gem., Chemnitz
 Sieweke, Dr., Salzuflen
 Siehler, Hermann, Heilbronn a. N.
 Silbermann, Dr. S. m. Gem., Würzburg
 Simon, Dr. Manfred, Berlin
 Simon, Dr. Paul m. Gem., Neu-Ruppin
 Simon, Dr. Paul m. Gem., Berlin
 Singer, Ernst m. Gem., Krumbach
 Singer, Rudolf, Stuttgart
 Sinn, P., Rendsburg (Schl.-Hofst.)

Sinzheimer, Grünstadt
 Soldan, Hans, Leipzig
 Sönnig, Dr., Stuttgart
 Sommer, Justizrat Paul, Rudolstadt
 Sonnen, Theodor m. Gem., Berlin-Nikolassee
 Spohr, Dr. Kurt, Gießen
 Stahl, Rich., Nördlingen
 Stein, Hugo, Karlsruhe i. B.
 Steiner, Dr. Alb. m. Gem., Göppingen
 Steinhardt, H. m. 2 Damen, Stuttgart
 Steininger, Dr., Amberg i. Bay.
 Stern, Dr. Br., Würzburg
 Stern, Dr. Th. m. Gem., München
 Stern-Belz, Dr. Fritz, Frankfurt a. M.
 Stieglitz, Dr. v. m. Gem., Dresden-N.
 Stodt, Justizrat m. Gem., Berlin-Weißensee
 Stöckle, Dr. Hans, Rempten
 Stössel, Dr., Stuttgart
 Stösser, W. m. Gem., Pforzheim
 Storz, C., Ulm a. D.
 Storz, R., Stuttgart
 Strathmann, Dr., Schwerte-Kuhr
 Strauß, Dr. Eugen m. Gem., Augsburg
 Strauß, Dr. Fritz, Karlsruhe
 Strauß, Justizrat Dr. H. m. Gem., Ludwigshafen
 Strauß, Dr. Max m. Gem., Stuttgart
 Strauß, Dr. Moriz m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Strauß, Dr. Sigmund, Mannheim
 Strefler, Justizrat Dr., Rempten
 Ströbel, Justizrat, Hof i. B.
 Strom, Hugo m. Gem., Stuttgart-Cannstatt
 Stubbe, Rich., Stuttgart

Tänzer, Dr. Paul m. Gem., Stuttgart
 Tarnowski, Dr. Georg m. Gem., Breslau
 Tarnowski, Dr. Hans, Berlin
 Thalmessinger, m. Sohn u. Gem., Stuttgart
 Thernal, Ernst m. Gem., Berlin
 Trautwein, Dr. Karl, Pforzheim
 Treuenfeld, v., Stolp i. P.

Uflacker, Justizrat H., Altona
 Uhlend, G., Stuttgart
 Ulmer, Dr. Georg, Wehlau (D.-Pr.)

Weit, Konrad m. Gem., Stuttgart
 Vogel, Dr. Karl, Rastatt
 Vorchheimer, Dr., Nürnberg
 Voß, Dr. H. A., Hamburg

Wachtel, Justizrat Dr. m. Gem., Leipzig
 Waerther, Dr. Karl m. Gem., Karlsruhe i. B.
 Wagner, Rich., m. 1 Dame u. 1 Herrn, Stuttgart
 Walbmüller, Dr., Stuttgart
 Wallach, Justizrat Dr. Herm. m. Gem., Duisburg
 Wallach, Justizrat, Raumburg
 Wallersteiner, Dr. Lothar, Nürnberg
 Walter, Dr. Karl, Waldburg i. Schl.
 Walter, Dr. m. Gem., Saarbrücken
 Walter, Dr., Bad Reichenhall
 Wassermann, Dr. Rudolf, München
 Wauer, Justizrat Dr., Dresden
 Weber, Dr. Ed. m. Gem., Frankfurt a. M.
 Weber, Dr. Hugo m. Gem., Stuttgart
 Weil, Adolf, Pforzheim
 Weil, Dr. Herm. m. Gem., Stuttgart
 Weil I, Rich. m. Gem., Stuttgart
 Weill, Dr. Robert, Pforzheim
 Weinbrenner, Dr. m. Gem., Eßlingen
 Weinmann, F., Stuttgart
 Weiß I, Dr. Friedr. m. Gem., Stuttgart
 Weißmann, Dr. Ernst, Mannheim
 Wellhöfer, Georg, Hof i. B.
 Werner, Dr. Alfr. m. Gem., München
 Werner, Justizrat m. Gem., Magdeburg
 Wetjchly, Dr. C. m. Gem., Hamburg
 Widmann, Dr. Hans m. Gem., Stuttgart-Cannstatt
 Widmann, Rich. m. Gem., Stuttgart
 Wiedemann, Dr. m. Gem., Stuttgart
 Wiedemann, Dr. m. Sohn, Böblingen
 Wiedersheim, Dr. Rich. m. Gem., Stuttgart-Cannstatt
 Wiegand, H. m. Gem., Egeln b. Magdeburg
 Wildhagen, Geh. Justizrat Dr., Leipzig
 Winter, Fritz, Hof i. B.
 Wipfinger, Dr. Ernst, Offenburg
 Wirth, G., Zürich
 Witzigmann, Eugen, Ulm a. D.
 Wölfl, Justizrat, Landshut
 Wörrle, m. Gem., Ravensburg
 Wolf, Dr. Heinr. m. Gem., Stuttgart
 Wolff, Wilh. m. Gem., Berlin-Lankwitz
 Wüst, m. Gem., Halle

Zahn, Erfurt
 Zeiß, R. m. Gem., Eberbach a. L.
 Zeller, Dr., Heilbronn a. N.
 Zellner, m. Gem., Weilburg a. Lahn
 Zellner, Dr., Breslau
 Zerweck, Dr., Stuttgart
 Ziegler, Otto m. Gem., Schorndorf
 Zschmucke, Erich m. Gem., Dresden-N.
 Zürndorfer, Dr. m. Gem., Stuttgart

(Zahl der Teilnehmer [ohne Gäste und Damen]: 746.)

