Nr.

Dr. Dr. h. c. Hermann Heimerich
Dr. Heinz G. C. Otto
Rechtsanwälte

834/48

L i e r Gertrud geb. Oriwohl

Berlin-Weissensee, Pistoriusstr. 14o
b/Kirschke

Ang.: Wohnungsbaugesellschaft Kurfürsten GmbH., Berlin W 62

angefangen: 19

beendigt: 19

Kunstalmen

29./X.49 Kroen

DM 350.-

- Lier -
- 834 -

DM 350.-

Honorar bezahlt.
Okay!

Köln, den 29./4.49.

Uh.

Für die Überweisung durch

Deutsche Effecten- und Wechsel-Bank
vorm. L. A. Hahn
Frankfurt a. M.

wurden Ihrem Konto gutgeschrieben

wörtlich

4/31

Gutschrift

Für Vermerke der kontoführenden Bank

Wert: urk DM 350,--

x x x x x x x x

an Konto Nr.

Rechtsanwalt Dr. Heimerich, Heidelberg
Neuheimerhöfstr. 4

Konto bei — gegebenenfalls auf ein anderes Konto des Begünstigten —

Südwestbank, Heidelberg 523/7

6384

wegen 452 U 21. [illegible]

Mit dem Betrag haben wir Ihr Konto erkannt.
Heidelberg, den 21 APR 1949
SÜDWESTBANK FILIALE HEIDELBERG

auftrags

t 183 Teutonia Vermögensverwaltung GmbH.
Braunschweig, Gitemarode

Kontonummer

Für Vermerke der Bank

20. IV. 49
Frankfurt (Main) 4

Deutsche Effecten- und Wechsel-Bank
Frankfurt a. M.

Für die Kontrolle

Wv. 1. V 49 / 8 / 8

-134-

DR. ALBERT SCHILLING
RECHTSANWALT UND NOTAR
SPRECHSTUNDEN: 15-18 UHR AUSSER MITTWOCH
UND SONNABEND, SONST NACH VEREINBARUNG

① BERLIN SW 61, DEN 31. März 1949
MEHRINGDAMM 50 I
(ZWISCHEN YORCK- UND HAGELBERGER STR.)
TELEFON: 66 49 40

a-k

4. April 1949

Herren Rechtsanwälte
Dres. Heimerich und Otto,
(17a) Heidelberg,
Neuenheimer Landstr.4

Sehr geehrte Herren Kollegen!

In Sachen Wohnungsbau ./. Lier muss ich aus Ihrem Schreiben vom 23.3.1949 zu meiner Ueberraschung ersehen, dass Sie noch nicht in den Besitz des Honorars von 35o,- DM gelangt sind. Die Wohnungsbauges. hat mir am 3o.11.1948 wie folgt geschrieben: "Bezüglich der Honorarforderung haben wir das Bankhaus Hansmann & von Zimmermann, Berlin W.15, Kurfürstendamm 19o/192 angewiesen, den Betrag für das Rechtsgutachten in Höhe von 35o,- DM West auf das Bankkonto des Herrn RA. Dr.Heimerich bei der Südwestbank , Filiale Heidelberg, zu überweisen."

Ich nahm auf Grund dieses Schreibens an, dass die Sache damit ihre Erledigung gefunden hätte. Ich habe sofort die Wohnungsbauges. von Ihrem Monitum unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Mit kollegialer Hochachtung

Schilling

Rechtsanwalt

M. d. bestem Gruß

Ht/t

Wv. in 3 Wochen

23. März 1949.

ab 23/3.49.

Dr.H./S.
- 834 -

Herrn
Rechtsanwalt und Notar
Dr. Albert S c h i l l i n g

B e r l i n SW 61
Mehringdamm 17, I

Sehr geehrter Herr Kollege!

Auf das abschriftlich beiliegende Schreiben vom 23.10.48 haben wir immer noch nichts gehört. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie dafür Sorge tragen könnten, daß uns das liquidierte Honorar in Sachen L i e r (DM-West 350.--) nunmehr überwiesen wird.

Mit kollegialer Begrüßung!

(Dr. Heimerich)
Rechtsanwalt.

1 Anl.

Wv. 15. XII. 48

23. Okt. 1948

15. XII. / Dr.O./Kr.

Herrn
Rechtsanwalt und Notar
Dr.Albert S c h i l l i n g
B e r l i n SW 61
Mehringdamm 17, I

15. I. 49

Zum Akt L i e r -834-

Dr. Sc
was will geschehen?

Sehr geehrter Herr Kollege!

In der Prozessache Lier gegen Wohnungsbaugesellschaft schrieben Sie uns am 30. Aug. ds.Js., dass die Wohnungsbaugesellschaft, die dem Konzern für Verkehrswesen angehört, das von uns liquidierte Honorar von DM.West 350.-- an uns überweisen werde. Da wir bis heute noch nicht im Besitze dieses Betrages sind, wären wir Ihnen zu Dank verbunden, wenn Sie dafür Sorge tragen würden, dass diese Angelegenheit bereinigt wird, ehe die Überweisung durch neuerliche Währungsmassnahmen vollständig unmöglich gemacht wird.

Wir würden es begrüssen, wenn bei dieser Gelegenheit auch die Überweisung von DM. 16.-- in der Sache Breunig ermöglicht werden könnte.

Zur Akt.

Mit kollegialer Begrüssung!

(Dr. O t t o)
Rechtsanwalt

P.S.: Wir bestätigen dankend den Empfang Ihres Überweisungsauftrags in der Sache Breunig und Godin. Hierdurch hat sich der letzte Absatz dieses Schreibens bereits erledigt.

D.O.

Dr. Albert Schilling
Rechtsanwalt u. Notar
Berlin SW 61
Mehringdamm 50
Telefon: 66 49 40
(U-Bahn Mehringdamm)

Wv. 15. X. 48 ✓

-934-

Berlin, den 30. August 1948 a/M

An die
Herren Rechtsanwälte
Dr.Dr.h.c.Hermann Heimerich
und Dr. Heinz G. C. Otto

(17a) H e i d e l b e r g
Neuenheimer Landstrasse 4

2. Sep. 1948

Sehr geehrte Herren Kollegen!

In der Prozessache Lier ./. Wohnungsbaugesellschaft danke ich Ihnen für Ihr Schreiben vom 10.8. und die mir damit übersandte gutachtliche Stellungnahme.

Wir werden die von Ihnen hervorgehobenen Momente, die sich zur Stützung der Berufung verwenden liessen, in einem Nachtragsschriftsatz dem Kammergericht unterbreiten, das Termin zur Verhandlung über die Berufung auf den 23.11.1948 anberaumt hat. Die Gesamtumstände lassen durchaus den Schluss zu, dass es sich bei der Pachtaufhebungserklärung um einen Hoheitsakt der Besatzungsmacht handelt. Der damalige Vertreter des Aussenhandelsministeriums war ein russischer Oberst. Wäre die Klägerin seinerzeit der Räumungsaufforderung nicht nachgekommen, so wäre auf Grund des Besatzungsrechts zweifellos gegen sie vorgegangen worden. Man kann, wenn man mit den näheren Umständen vertraut ist, in dem Aussenhandelsministerium keine Zivilrechtskäuferin sehen, sondern nur die Besatzungsmacht selbst, die das vorbezeichnete Objekt ebenso wie andere aus militärischen Gründen - Grossgaragenbetrieb - erworben hat.

Ich habe die Wohnungsbaugesellschaft, die dem Konzern für Verkehrswesen angehört, gebeten, das von Ihnen liquidierte Honorar von 350,-- zu überweisen.

Mit freundlichen Grüssen

Ihr

Rechtsanwalt.

28/8. /

18. Aug. 1948

ab 18/8

Dr.O./Kr.

Herrn
Rechtsanwalt Dr. Albert Schilling
B e r l i n SW 61
Mehringdamm 5o

Sehr geehrter Herr Kollege!

In Sachen L i e r gegen Wohnungsbaugesellschaft bestätigen wir dankend den Empfang Ihres Schreibens vom 5. ds.Mts. nebst Abschrift eines gegnerischen Schriftsatzes in der Anlage.

Wir glauben, dass eine Ergänzung unseres Gutachtens vom 1o.8.48 im Hinblick auf den gegnerischen Schriftsatz nicht notwendig ist, da wir uns mit allen gegnerischen Argumenten bereits auseinandergesetzt haben. Falls Sie aber noch irgendwelche Fragen aufzuwerfen haben, zu denen wir Stellung nehmen sollen, bitten wir um Ihre gefl. Mitteilung.

Mit kollegialen Grüssen

(Dr. O t t o)
Rechtsanwalt.

-137-

DR. ALBERT SCHILLING
RECHTSANWALT UND NOTAR
SPRECHSTUNDEN: 15-18 UHR AUSSER MITTWOCH
UND SONNABEND, SONST NACH VEREINBARUNG

① BERLIN SW 61, DEN MEHRINGDAMM ~~XXXX~~ 50
(ZWISCHEN YORK- UND HAGELBERGER STR.)
TELEFON: 66 49 40

5.8.1948 b-r

Herren
Rechtsanwälte Dr.Dr.h.c.H.Heimerich
Dr. Heinz G.C. Otto
H e i d e l b e r g
Neuenheimer Landstr. 4

12. Aug. 1948

2x p/c

Sehr geehrte Herren Kollegen !

In Sachen L i e r ./. Wohnungsbaugesellschaft bestätige ich den Eingang Ihres Schreibens vom 19.7.1948. Ich lasse Ihnen anbei noch eine Abschrift der Berufungsbeantwortung des Gegners zugehen.

Der Übersendung eines Gutachtens sehe ich entgegen.

Mit kollegialen Grüssen

Rechtsanwalt

Abschrift

Rechtsanwalt
Dr. F r o m m
Berlin W. 15 ,
Uhlandstraße 173/174
Telefon 914853

Beglaubigte Abschrift !

Berlin,den 28.7.1948
Tel.: 91 48 53

I/Now.

In S a c h e n
Lier ./. Wohnungsbaugesellschaft
- 4 U 1459/48 -

wird die Berufungsbegründung wie folgt beantwortet und der diesseitige Antrag vom 7.7.1948 wie folgt gerechtfertigt:

1.) Die Berufungsklägerin kämpft mit denselben Argumenten, die bereits im angefochtenen Urteil widerlegt und zurückgewiesen wurden, gegen die zutreffende Rechtsauffassung des Landgerichts an. Alle diese Hinweise sind vom Landgericht so durchschlagend beantwortet, dass eine Wiederholung überflüssig erscheint. Nur kurz sei deshalb zu besonders markanten Rechtsirrtümern der Beklagten Stellung genommen.

a) Weder der Kaufvertrag der Beklagten mit dem Ministerium für Aussenhandel, noch derPachteintritt des Ministeriums gegenüber der Klägerin, noch die einseitige Lossagung dieser Stelle von dem Pachtvertrag mit der Klägerin stellen Rechtsakte dar, die sich ausserhalb des Zivilrechts bewegen. Das Ministerium hat als zivilrechtlicher Käufer gekauft (Durch noteriellen Kaufvertrag und Grundbucheintragung)! Es ist als zivilrechtlicher Käufer in dem Pachtvertrag der Klägerin eingetreten, (Durch entsprechende Zusage in dem Kaufvertrag mit der Beklagten und Entgegennahme des Pachtzinses) und es hat als zivilrechtlich Handelnder sich von dem Pachtvertrage losgesagt, indem es der Klägerin schriftlich mitteilte, dass es die Fortsetzung des Pachtvertrages

dass es gute Fortschritte der Ingenieurtechnik
in dem Industriezweig der Kleingeräte einbringen.
(Dabei entwickelnde Zusätze in dem Industrie-
fähig mit der Regierung und Entscheidungsträge der Ge-
sellschaften) und es hat sie Civilisation Haus
geleitet auch von dem Industriezweig Possessaf.
ingen es der Eigentum modernisation differenz.
dass es gute Fortschritte der Ingenieure

wird die Permindungsbedingung wie folgt passuffortsf
zu Gunsten Eigenschaften.
Die Permindungsbedingung wie folgt
Regierungsrat:
und der diesseitige Auftrag vom 7.7.1981 wie folgt
1.) Die Permindungsbedingung kommt mit denselben
Erläuterungen, die bereits in angeführten Urteil
Einfluß von den Industriezweig mit der Kleingeräte
Sofeile Geschäftsführer der „die zich Ausgestaltet
Eigentum Geschäftsführer Dabei
sie Civilisation Kunst Gesamt (Dabei
notwendigen Verwaltung und Grundgesetzes
Kunst ist es ;(Dabei
in dem Industriezweig der Kleingeräte
(Dabei entwickelnde Zusätze in dem Industri-
fähig mit der Regierung und Entscheidungsträge der Ge-
sellschaften) und es hat sie Civilisation Haus
geleitet auch von dem Industriezweig Possessaf.
ingen es der Eigentum modernisation differenz.
dass es gute Fortschritte der Ingenieure

Regierungsrat

Berlin, 12. 7. 1982

Verteiler 82AT6 Motor 6T

AT\6V1 Industrie

Berlin, den 15.7.1982
22 84 16 :Tel

I\WOM.

nach dem 1.5.;947 ablehne.

B e w e i s : Die entsprechenden Vertragsurkunden und Schriftwechsel.

b) Wie einer dieser Rechtsakte als "Beschlagnahme" der Besatzungsmacht anzusehen sein sollte, ist unerfindlich. Weder eine Beschlagnahme ist erfolgt (mangels irgendeiner Beschlagnahmeverfügung) noch hat die Besatzungsmacht als solche etwas mit diesen Rechtsakten zu tun, da nur das Aussenhandels-Ministerium Käufer,Verpächter und Vertragsaufkündiger war. Überdies sind sämtliche im Grundstück und in der Immobilien-Verwaltung-Tätigen Zivilpersonen und tragen keine Uniformen.

b) Die ganze Argumentation der Beklagten krankt daran, dass sie dem Sinn der Schutzvorschrift des § 571, Absatz 2, BGB nicht begreift. Mieter und Pächter sollen bei langfristigen Miet- und Pachtverträgen dagegen geschützt werden, dass der Vermieter das Pachtgrundstück an einen Dritten veräussert und dieser sich nicht an die vertraglichen Verpflichtungen hält. Weil der Vermieter und Verpächter eine Änderung der Eigentumsrechtslage von sich aus herbeiführt, soll er auch derjenige sein, der - ganz gleich, ob der Pächter Ersatz beim Grundstückserwerber finden kann - ihm als selbstschuldnerischer Bürge für alle Schäden haftet. Die Beklagte hat veräussert und die Beklagte muss für diesen Schaden einstehen, weil sie durch ihren Verkaufsakt die Änderung der Eigentumsverhältnisse herbeigeführt hat, welche die Klägerin um den Genuss ihres 18-jährigen Pachtrechts bringt. Deshalb gehen auch die Angriffe der Beklagten fehl, die Klägerin hätte sich zuerst gegenüber dem Räumumgsbegehren der Erwerberin zur Wehr setzen und sich auf eine Klage einlassen müssen. § 571, Absatz 2, BGB stellt es ganz in das Belieben des Pächters, ob er sich in eine Klage mit dem Erwerber einlässt, oder wegen Aussichtslosigkeit hiervon absieht und den selbstschuldnerischen Bürgen,dem Verpächter und Veräusserer unmittelbar haftbar macht.

c) Geflissentlich verschweigt die Beklagte,dass der angebliche Hoheitsakt, durch welchen ihr das Eigentum an dem Grundstück entzogen wurde, ihr einen Kaufpreis von 2 1/2 Millionen Mark eingebracht hat; also eine Summe, die allen Schaden, welche sie der Klägerin als einziger Pächterin des Grundstücks zu ersetzen hat, bei weitem überragt und einschliesst.

gestellt nun einschränkend.

Als einziger Inhalt des Grundgesetzes zu erwähnen hat' bei weitem mehr einen Sinn, die Ellen Kopfgen' welche sie der Eigenen Kraft' gerade weighen ist das Eigentum an den Grundstücken entzogen wurde. Ihr einen Entgelt von 5 bis 5½ Millionen DM einzubringen' wollen eine Summe, die Ellen Kopfgen' welche sie der Eigenen Kraft' gerade weighen ist das Eigentum an den Grundstücken entzogen wurde. Ihr einen Entgelt von 5 bis 5½ Millionen DM einzubringen' wollen eine Summe, die Ellen Kopfgen' welche sie der Eigenen Kraft' gerade weighen ist das Eigentum an den Grundstücken entzogen

c) Gesellschaftlich verantwortlich die Bekräfte' das das der sozialistische Hochleistungen' den Verbraucher und Verbrauchern Gemeinschaft Gemeinschaft.

sicherlich Eigentum Klarach spielt auch den Schwerpunkt gerade Gemeinschaften

Es wird nicht eine Klage mit dem Urwerten Gemeinschaft' oder Werten Gemeinschaften

weiterhin nur dem Gemeinschaften auch sich um eine Klage einzusetzen müssen.

Klagen hatte sich Sweter Regierung gem Kommunegroßregelen der Eigenen

Gesetzes Kenen auch die Kommunisten Bekräften Ist' die

Verkehrsbetriebe Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

welche die Eigenen zu den Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe Gemeinschaftsbetriebe

Bekräfte' Kenen auch die Kommunisten Bekräften Ist' die

Verkehrsbetriebe Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

d) Die Bekräfte hat verpflichtet zu sein, die Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

Rechte und Pflichten schützen' weil sie nicht unter

Bekräfte' Kenen auch die Kommunisten Bekräften Ist' die

Verkehrsbetriebe Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

welche die Eigenen zu den Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe Gemeinschaftsbetriebe

Gesellschaftlich Kenen auch die Kommunisten Bekräften Ist' die

Verkehrsbetriebe Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

d) Die Bekräfte' das sie den

Eigenen Kraft' gerade weighen ist das Eigentum an den Grundstücken entzogen

wurde. Ihr einen Entgelt von 5 bis 5½ Millionen DM einzubringen' wollen eine Summe, die Ellen Kopfgen' welche sie der Eigenen Kraft' gerade weighen ist das Eigentum an den Grundstücken entzogen

hat' gerade weighen ist das Eigentum an den Grundstücken entzogen

c) Gesellschaftlich verantwortlich die Bekräfte' das das der sozialistische Hochleistungen' den Verbraucher und Verbrauchern Gemeinschaft Gemeinschaft.

sicherlich Eigentum Klarach spielt auch den Schwerpunkt gerade Gemeinschaften

Es wird nicht eine Klage mit dem Urwerten Gemeinschaft' oder Werten Gemeinschaften

weiterhin nur dem Gemeinschaften auch sich um eine Klage einzusetzen müssen.

Klagen hatte sich Sweter Regierung gem Kommunegroßregelen der Eigenen

Gesetzes Kenen auch die Kommunisten Bekräften Ist' die

Verkehrsbetriebe Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

welche die Eigenen zu den Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe Gemeinschaftsbetriebe

Gesellschaftlich Kenen auch die Kommunisten Bekräften Ist' die

Verkehrsbetriebe Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

d) Die Bekräfte hat verpflichtet zu sein, die Gemeinschaften Gemeinschaftsbetriebe

Rechte und Pflichten schützen' weil sie nicht unter

d) Mit einer direkten Rechtsform als „Gesellschaftsbetriebe" der Bekräftenden

Gemeinschaften sein sollte, ist nicht unterbunden. Jedoch eine Gesellschaftsform

(wenn sie Verwaltungsbetriebe) noch

nicht gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen. Auch sie

wird

Bekräfte: Die entsprechenden Verfassungsbestimmungen und Gesellschaftsrechte

nach dem J.C.F. Satz 1 aufgehoben.

d) Nicht fiktive Fälle sind zu entscheiden, sondern tatsächliche. Ob im Falle des Nichtverkaufs der Beklagten das Aussenhandels-Ministerium durch die SMA das Grundstück hätte beschlagnahmen und enteignen lassen, ist für diesen Rechtsstreit gleichgültig. Eine Beschlagnahme und Enteignung hat jedenfalls nicht stattgefunden und diese Massnahmen sind offenbar aus gutem Grunde unterblieben. Nämlich weil es sich um privatrechtliche Interessen handelt, zu deren Sicherung das Aussenhandels - Ministerium das Grundstück, sowie andere in Weissensee erwarb, Auch die Osobtorg selbst macht ja nur privat Handelsgeschäfte in Deutschland, die nichts mit Staatshoheitsakten oder Enteignungsmassnahmen der Besatzungsmacht zu tun habeh.

2.) Auch die Ausführungen der Berufungsbegründung bei Unterstellung der Auffassung des Landgerichts sind rechtsirrig. Der Mieter hat keinen Erfüllungsanspruch gegen den Veräusserer, sondern einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung, wie bereits der Wortlaut des § 571, Absatz 2 , BGB besagt.

Der Hinweis, die Klägerin sei für ihren Schaden aus § 254 BGB selbst verantwortlich, kann nur als naiv oder äusserst zynisch bezeichnet werden. Die Beklagte liefert ihr Grundstück einem Erwerber aus, der die Klägerin trotz noch 18- jähriger Pachtdauer an die Luft setzt und erklärt dann, die Klägerin habe es sich selber zuzuschreiben, dass sie einen Schaden erlitten habe, Eine solche Argumentation richtet sich selbst. Von einer Widerlegung wird deshalb abgesehen.

3.) Auf die Ausführungen zu der Annahme eines Hoheitsaktes der SMA braucht ebenfalls nicht eingegangen zu werden, da ein solcher Hoheitsakt - wie dargelegt - nicht vorliegt.

Nur eins sei bemerkt: Die Beklagte muss sehr wohl für die auch von ihr als unverständlich und unvoraussehbar gekennzeichnete einseitige Lossagung der Erwerberin von dem Pachtvertrage einstehen. Das ist gerade der Kern ihrer Bürgenhaftung, weil nur eine solche Bürgschaft jedem Pächter Sicherheit bietet gegen Willkürmassnahmen und Vertragsbrüche eines ihm unbekannten Grundstückserwerbers.

4.) Obwohl es auch hierauf nicht ankommt, sei doch bemerkt, dass die Beklagte keinesfalls durch den Verkauf stärker geschädigt ist als die Klägerin durch den Verlust ihrer Pachtrechte.

Hopeifaaft - wie daraufhin - nicht vorliegt.

Und eine zweite Frage: Die Beklagte muss sich wohl mit der Tatsache auseinandersetzen, dass ihr Vorgehen gegen die Klägerin - wie sie selbst vorträgt - nicht einmal einer Überprüfung durch den Verfassungsgerichtshof standhält. Dass ist gerade der Kern ihrer Argumentation. Was hat es für Auswirkungen, wenn eine solche Entscheidung jedem Rechtsstaat direkt vorgelegt werden müsste? Wie wird man eine solche Entscheidung und Verfassungsrechtsprechung eines Tag nachvollziehen?

Diese Fragen werden wir - so meinen wir - nicht abschließend beantworten können.

c) Auch die Ausführungen der Berufungsbegründung der Beklagten zur Frage der Zulässigkeit der Verfassungsbeschwerde vermögen nicht zu überzeugen. Die Beklagte meint, die Klägerin habe zwar einen Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs gegen den Verfassungsgerichtshof, aber dieser Anspruch sei durch die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht verletzt. Der Hinweis, die Klägerin hat nur Ihren Schriftsatz vom 25.4.2007 abgesandt, BGBGpeaugt.

Der Hinweis, die Klägerin hat nur ihren Schriftsatz vom 25.4.2007 abgesandt, kann nur sie nicht vor dem Verfassungsgerichtshof gewinnen. Die Beklagte liefert nur Argumente gegen den Verfassungsgerichtshof, wie der Inhalt der Klagebegründung aussehen müsste, damit es vielleicht Erfolg hätte. Es ist nicht Aufgabe des Berufungsgerichts, die Argumente des Verfassungsgerichtshofs zu prüfen. Auch die Gesetzes-Verfassungsgericht, sondern ist eine Verfassungsrechtsfrage, die nicht mit Erfassungsmöglichkeiten oder Entscheidungsmaßstäben der Beurteilung zu tun haben.

d) Nicht zutreffend sind die Ausführungen der Berufungsbegründung zur Frage des Rechtsschutzbedürfnisses. Auch die Gesetzes-Verfassungsgericht, sondern ist eine Verfassungsrechtsfrage, die nicht mit Erfassungsmöglichkeiten oder Entscheidungsmaßstäben der Beurteilung zu tun haben.

Die Beklagte hat immerhin 2 1/2 Millionen Mark in die Hand bekommen und sie hat sie so rechtzeitig bekommen, dass sie sie vor der Währungsreform anlegen konnte. Die Klägerin dagegen hat nichts in der Hand, da die Beklagte es trotz entsprechenden Schriftwechsels vor Beginn des Prozesses, also im Oktober 1947, lange vor der Währungsreform unterlassen hat, den berechtigten Schadensersatzanspruch der Klägerin zu erfüllen. Dieses ungleiche Ergebnis ist dadurch auszugleichen, dass die Klägerin von der Beklagten in angemessener Weise für den entstandenen Schaden entschädigt wird, so wie das die Mieter- und Pächterschutzbestimmung des § 571 BGB vorsieht und umreisst

Im übrigen werden die diesseitigen Ausführungen I. Instanz wiederholt. Die Ausführungen der Gegenseite werden - soweit sie nicht ausdrücklich zugestanden sind - bestritten.

gez. Dr. F r o m m
Rechtsanwalt

Beglaubigt zwecks Zustellung
Unterschrift
Rechtsanwalt

10. August 19

Dr. C./Sch.
- 834 -

Herrn
Rechtsanwalt Dr. Albert Schilling
B e r l i n SW 61
Mehringsdamm 17 I

Sehr geehrter Herr Kollege!

In der Prozeßsache L i e r gegen Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstraße G.m.b.H., Berlin-Wilmersdorf haben wir die Akten eingehend studiert und sie anschließend sowohl Herrn Universitäts-Professor Dr. W a h l in Heidelberg als auch Herrn Landgerichtsdirektor a.D. Dr. C a r t e l l i e r i zur Begutachtung vorgelegt. Professor Wahl ist erst unlängst in den Nürnberger IG.-Prozess als völkerrechtlicher Sachverständiger für die Verteidigung hervorgetreten. Sowohl Herr Prof. Wahl als auch Herr Dr. Cartellieri beurteilen nach dem gegenwärtigen Tatbestand die Aussichten für eine Berufung gegen das Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts in Berlin vom 7.4.48 nicht für günstig und sehen sich nicht in der Lage, ein Gutachten in dem von Ihnen gewünschten Sinne zu erstatten. Hierbei gehen sie von folgenden Erwägungen aus:

1. Die Beklagte brauchte sich auf einen erzwungenen Kaufvertrag nicht einzulassen und hätte, wenn sie den Kaufvertrag mit der UdSSR. freiwillig nicht abschließen wollte, es im Interesse klarer Rechtsverhältnisse auf einen Beschlagnahmeakt durch die Besatzungsmacht ankommen lassen sollen, alsdann wäre klargestellt gewesen, dass sie für die Handlung der Besatzungsmacht gegenüber der Klägerin nicht aufzukommen braucht.

2. Weiterhin hat die Ansicht des Landgerichts, dass, wenn schon das Aussenhandelsministerium als zivile Dienststelle das Grundstück in der Form eines deutschen bürgerlich/rechtlichen Kaufvertrages erworben hat, auch eine spätere Loslösung von dem Pachtvertrag mangels anderweitiger Erklärung des Aussenhandelsministeriums nur privat-rechtlich aufgefasst werden kann, viel für sich.

3. Endlich ist nicht von der Hand zu weisen, daß der Kaufpreis für das Grundstück auffällig hoch erscheint und dass die Klägerin evtl.auch unter Heranziehung des § 242 BGB. beanspruchen kann, dass der Schaden , der durch den Eingriff der russischen Dienststelle in den Pachtvertrag entstanden ist, von beiden Parteien etwa unter dem Gesichtspunkt einer Gefahrengemeinschart zu tragen ist, wenn nicht der Klägerin der Nachweis glückt, dass in diesem Kaufpreis auch schon eine Entschädigung für die Abfindung des Pächters mit enthalten war.

Nach Ansicht der beiden Gutachter liesse sich höchstens durch weitere tatsächliche Aufklärung des Sachverhalts u.U. ein für die Beklagte günstigeres Bild gewinnen. Es bedürfte der weiteren Aufklärung in welcher Weise im einzelnen das Ministerium für den Aussenhandel der Klägerin mitgeteilt hat, dass es den Pachtvertrag mit Wirkung vom 1.5.47 aufhebe. Vielleicht könnte man dann aus den Gesamtumständen doch noch in dieser Pachtaufhebungserklärung einen Hoheitsakt der Besatzungsmacht erblicken. Es wäre weiter tatsächlich aufzuklären, ob und warum die Klägerin gleich auf diese einfacherErklärung des Aussenhandelsministeriums hin,trotzdem dieses Ministerium das Grundstück als Zivilrechtskäufer erworben hatte, die Räumung vorgenommen hat und nicht die eigenen Pachtrechte

wenigstens versucht hat zu verteidigen. Man könnte also insgesamt vielleicht bei weiterer Aufklärung des Sachverhalts die Kausalität zwischen dem eingetretenen Schaden und der Grundstücksveräusserung durch die Beklagte und somit eine Anwendung des § 571, Abs. 2 auf die Beklagte bezweifeln. Aus den Akten ergibt sich ja in tatsächlicher Hinsicht zu dieser Pachtaufhebungserklärung seitens des Aussenhandelsministeriums der UdSSR. nichts.

Wir selbst müssen uns leider den Ausführungen von Herrn Professor W a h l anschließen. Wir haben aber zu einer schriftsätzlichen Verwertung in der anliegenden gutachtlichen Stellungnahme einmal die Gesichtspunkte zusammengestellt, die sich noch u.E. zu Gunsten der Beklagten vorbringen liessen.

Wir gestatten uns, für unsere Tätigkeit und zur Vergütung für die Inanspruchnahme von Herrn Prof. Wahl ein Honorar von

DM 350.--

in Ansatz zu bringen. Hierdurch werden auch etwa noch notwendig werdende Ergänzungen des Gutachtens abgegolten. Bei der Berechnung dieses Honorars sind wir davon ausgegangen, daß das Interesse der Parteien an dieser Streitsache erheblich höher liegt als der eingeklagte Teilbetrag. Es wird von einem jährlichen Schaden von beinahe RM 11.000.-- gesprochen, der in der Zeit vom 1. Juli 1948 bis Vertragsende am 30. Juni 1960 sich auf 12 x 11.000 = rund 132.000.-- DM beläuft. Eine Gebühr aus diesem Streitwert nach der Rechtsanwaltsgebührenordnung beträgt allein schon DM 735.--. Diesen Betrag haben wir als Ausgangspunkt genommen und ermässigt auf DM 350.--.

1 Anlage!

Mit kollegialen Grüßen!

(Dr. Otto)
Rechtsanwalt

7.8.1948 .

Dr.O./M.

Herrn
Prof.Eduard W a h l
H e i d e l b e r g
Neckarstaden 18

Sehr verehrter Herr Professor !

Ich komme zurück auf unser letztes Telefongespräch und gestatte mir , Ihnen in der Anlage nunmehr doch die Gutachtenangelegenheit L i e r zu unterbreiten . Wir wären Ihnen zu grösstem Dank verpflichtet , wenn Sie die Angelegenheit beschleunigt behandeln würden , da wir dem Auftraggeber zugesagt haben , dass sich das Gutachten bis spätestens 8.August 1948 in seinen Händen befindet . Diese Zusage können wir schon nicht einhalten ; wir möchten aber die Frist nicht allzu sehr überschreiten und würden das Gutachten, wenn Sie keine Bedenken haben , am Montag absenden. Falls Sie aber noch irgendwelche Änderungen oder Ergänzungen für notwendig halten , wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns anrufen würden. Vielleicht können wir dann uns einmal über die Sache besprechen .

Als Honorar für Ihre Bemühungen schlagen wir Ihnen einen Anteil von 30% am Gesamthonorar vor . Wir hoffen , den Betrag von DM 500.- zu bekommen , sodass auf Sie DM 150.- entfallen würden .

Mit freundlichen Grüssen
Ihr sehr ergebener

(Dr. Otto)
Rechtsanwalt

1 Anlage

6. August 1948

Dr.C/HZ
- 834 -

Herrn
Rechtsanwalt Dr. Albert Schilling
B e r l i n - SW 61
Mehringsdamm 17 I

Sehr geehrter Herr Kollege!

In der Prozeßsache L i e r gegen Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstraße G.m.b.H., Berlin-Wilmersdorf, übersenden wir in der Anlage ein Rechtsgutachten, das Herr Universitätsprofessor Dr. Wahl in Heidelberg in Zusammenarbeit mit dem Landgerichtsdirektor a.D. Herrn Dr. Cartellieri hier erstattet hat. Professor Wahl ist erst unlängst in dem Nürnberger IG-Prozeß als völkerrechtlicher Sachverständiger für die Verteidigung hervorgetreten. Das Gutachten bringt die Gesichtspunkte, die sich für den Antrag auf Klagabweisung vortragen lassen und zwar

1.) daß die Voraussetzungen für eine Haftung nach § 571 BGB für die Beklagte deshalb nicht gegeben sind, weil die genannte Gesetzesbestimmung eine freiwillige Grundstücksveräußerung zur Voraussetzung hat, aber auch der in die Form eines Hauptvertrages gekleidete Erwerbsakt durch das A ußenhandelsministerium der UdSS R nicht als freiwilliges Veräußerungsgeschäft angesehen werden kann,
2.) weil auf jeden Fall die Erklärung der vorgenannten sowjetischen Dienststelle, daß sie sich an den Pachtvertrag nicht mehr gebunden fühle, keine privatrechtliche Erklärung darstellt, sondern einen Hoheitsakt der Besatzungsmacht, für den die Beklagte nicht einzustehen hat, und
3.) weil die Klägerin den Beweis nicht erbracht hat, daß in dem Kaufpreis für das Grundstück eine Ablösungsentschädigung für den Pachtvertrag enthalten ist.

Die Gutachter verkennen keineswegs, daß die Rechtslage eine recht zweifelhafte ist und daß sich auch die Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 7.4.48 sehr wohl vertreten läßt. Es läßt sich von der Klägerin leicht ausführen, daß die Beklagte sich auf den erzwungenen Kaufvertrag nicht einlassen brauchte und dementsprechend besser einen Beschlagnahmeakt durch die Besatzungsmacht über sich hätte ergehen lassen sollen, um die Rechtsverhältnisse absolut klarzustellen. Weiter läßt sich auch die Ansicht des Landgerichts vertreten, daß wenn schon das Außenhandelsministerium als zivile Dienststelle zunächst das Grundstück in der Form eines deutschen bürgerlichrechtlichen Kaufvertrages erworben hat, auch seine spätere Lossagung von dem Pachtvertrag mangels anderweitiger Erklärung der Besatzungsmacht privatrechtlich aufgefaßt werden kann. Weiter ist nicht von der Hand zu weisen, daß die Klägerin auf den auffallend hohen Kaufpreis für das Grundstück hingewiesen hat und evtl. auch unter Heranziehung des § 242 BGB verlangen kann, daß der Schaden, den der Eingriff der Besatzungsmacht in ihre Privatrechtsbeziehung zur Beklagten gebracht hat, von beiden etwa unter dem Gesichtspunkt einer Gefahrengemeinschaft zu tragen ist.

Wir möchten mit den vorstehenden Ausführungen nicht das anliegende, von uns selbst veranlaßte Gutachten erschüttern, wollen aber nur die Ansicht der Gutachter selbst wiederholen, daß die Rechtslage sehr zweifelhaft ist, so daß vielleicht auch in Erwägung gezogen werden könnte, sich mit der Klägerin auf eine Abfingunssumme (Herausgabe eines Teilbetrages des erhaltenen und in D-Mark im Verhältnis 10 : 1 umgerechneten Kaufpreises) zu einigen.

Es interessiert uns selbst, was aus dieser Sache letztenendes herauskommt. Wir wären daher dankbar, wenn wir später über den Ausgang des Rechtsstreits durch Mitteilung einer Zweitabschrift der Entscheidung der 2. Instanz bzw. des Ergebnisses einer sonstigen Prozeßerledigung

unterrichtet werden könnten .

Wir gestatten uns für dieses Gutachten ein Honorar von DM 500.- in Ansatz zu bringen . Hierdurch werden auch etwa noch notwendig werdende Ergänzungen des Gutachtens abgegolten. Bei der Berechnung dieses Honorars sind wir davon ausgegangen , dass das Interesse der Parteien in dieser Streitsache erheblich höher liegt als der eingeklagte Teilbetrag . Es wird von einem jährlichen Schaden von beinahe ℳ 11.000.- gesprochen, der in der Zeit vom 1.Juli 1948 bis Vertragsende am 30.Juni 1960 sich auf 12 x 11.000.- = rund 132.000.- ℳ beläuft . Gebühr aus diesem Streitwert nach der Rechtsanwaltgebührenordnung beträgt allein schon DM 735.- . Diesen Betrag haben wir als Ausgangspunkt genommen und ermässigt auf DM 500.- .

Mit kollegialen Grüssen !

(Dr.Heimerich)
Rechtsanwalt

Anlage : Gutachten .

Gutachtliche Stellungnahme

in Sachen L i e r ./. Wohnungsbaugesellschaft.

Das Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts in Berlin vom 7.4.1948 geht zutreffend davon aus, daß Rechtsgrundlage des Klaganspruchs nur die §§ 581, Abs.II, 571, II BGB. sein konnten. Die Voraussetzungen der letztgenannten Gesetzesbestimmung sind aber hier nicht gegeben.

1. Der § 571 BGB enthält eine Ausnahmebestimmung, sein Inhalt ist eine Unregelmässigkeit im System des BGB, insofern hier die aktive und passive Seite eines Schuldverhältnisses gleichzeitig und kraft Gesetzes von einer ursprünglichen Vertragspartei auf einen Dritten übertragen wird (s. Staudinger, 10.Aufl. 1937, Anm.19 zu § 571).

   Wie jede Ausnahmebestimmung, ist § 571 daher eng auszulegen. Im Gegensatz zum gemeinen Recht, in dem der Mieter dem neuen Erwerber der Mietsache gegenüber nicht geschützt war, wurde in der 2. Lesung des BGB der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" eingeführt. Zweck und Grundgedanke dieses Rechtssatzes ist, den Mieter trotz eines Wechsels in der Person des Eigentümers der vermieteten Sache einen Anspruch auf weitere Erfüllung des Mietvertrages gegen den neuen Eigentümer zu geben. Aus praktischen Erwägungen wurde der neue Grundsatz aber dahin eingeschränkt, dass natürlich seitens des bisherigen Eigentümers ein freiwilliger Veräusserungsakt vorliegen muss (s. Staudinger a.a.O. Anm.12). Ist der bisherige Eigentümer einem Zugriff auf sein Eigentum ausgesetzt, den er nicht verhindern kann, besteht um so weniger Anlass, das nur

obligatorische Miet- oder Pachtrecht zu schützen.

Aus der Voraussetzung des freiwilligen Veräusserungsakts folgt, dass z.B. im Fall der Enteignung der Eigentümer dem Mieter nicht wegen der durch die Enteignung herbeigeführten vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses haftet. Denn die Aufhebung des Mietvertrages durch die Enteignung steht einer Beendigung des Mietverhältnisses durch höhere Gewalt rechtlich gleich. Dem Vermieter wird hier die Erfüllung des Vertrages durch einen von ihm nicht zu vertretenden Umstand unmöglich gemacht, sodass eine Entschädigungspflicht gegenüber dem Mieter entfällt.
(s.RGZ Bd.29, S.280,Bd.35 S. 257, Bd.68 S. 116, vgl. auch Seydel-Scheringer, Pr. Enteignungsgesetz Berlin 1911 zu § 11, sowie Grünhut Enteignung, Wien 1873 S. 140).

Der allgemeine Grundsatz des Bürgerlichen Rechts, dass niemand ohne Verschulden haftet, ist also durch § 571 BGB nicht durchbrochen worden.
Dem Rechtsgedanken, dass der Vermieter nur bei einer Handlung, die er zu vertreten hat, dem Mieter gegenüber einzustehen hat, wird auch bei der Zwangsversteigerung Rechnung getragen. Der Mieter, der infolge Kündigung durch den Ersteher gemäss § 57a ZVG vorzeitig die Mieträume verlassen muss, kann nach § 325 BGB nur Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter nicht nachweist (§ 282 BGB), dass er die Unmöglichkeit der Vertragserfüllung nicht zu vertreten hat.

Verfolgt man den Rechtsgedanken, dass § 571 BGB nach allgemeiner Rechtslehre und Rechtspraxis eine freiwillige Veräusserung zur Voraussetzung hat, so muss man bei Untersuchung des vorliegenden Falles zur restlosen Verneinung der Anwendung des § 571 kommen. Hier ist zwar zwischen

der Beklagten und dem Ministerium für Aussenhandel der UdSSR am 3.2.47 ein regelrechter notarieller Kaufvertrag geschlossen worden, kraft dessen diese Behörde der Sowjetunion das Pachtgrundstück erworben hat. Trotzdem kann von einer freiwilligen Veräusserung keine Rede sein. Das Grundstück liegt im Bereich der sowjetischen Besatzungsmacht. Das Ministerium für Aussenhandel erfüllt mit seiner Tätigkeit in Berlin ebenso wie die rein militärischen und sonstigen zivilen Teile der sowjet.Besatzungsmacht Aufgaben der russ. Besatzungspolitik. Richtig ist nun zwar, dass die Besatzungsmacht von einer Beschlagnahme des Grundstücks zunächst abgesehen hat und dieses über das genannte Ministerium angekauft hat. Aus dem nicht bestrittenen Brief des Rechtsanwalts und Notars Max Müller in Berlin an die Beklagte vom 25.7.46 folgt aber, dass die Besatzungsmacht, als sie ihre Erwerbsabsicht kundtat, keinen Zweifel daran liess, dass sie bei Nichtzustandekommen eines "Vertrages" auch die Möglichkeit hätte, das Grundstück zu beschlagnahmen und sich auf diese Weise das Eigentum an demselben zu verschaffen". Aus dem Antwortschreiben der Beklagten an Rechtsanwalt Müller vom 3.8.47 folgt, dass die Beklagte nur unter diesem Druck sich auf die Kaufverhandlungen eingelassen hat.

Für die Beurteilung der Frage, ob ein Vertrag mit einer Besatzungsmacht freiwillig abgeschlossen ist, sind jetzt die angesichts der deutschen Restitutionspflicht festgesetzten völkerrechtlichen Regeln zu beachten. Die Londoner Erklärung der Alliierten vom 5.1.43, die Richtlinien der vereinigten Stabschefs für General Eisenhower vom April 1945 (JBS 1067) sowie die in den vier Besatzungszonen alsdann ergangenen Spezialverordnungen über Restitution haben den <u>völkerrechtlichen</u> Begriff

"Zwang" dahin erläutert, dass es hier nicht auf die Form, sondern auf die Sache ankommt. Als zwangszweise Entfernung eines Gegenstandes aus dem besetzten Gebiet wird auch die Besitzergreifung durch Vertrag angesehen. Es ist hier nicht zu untersuchen und eine solche Untersuchung käme auch zur Zeit einer deutschen Gerichtsbarkeit nicht zu, ob und wieweit sich derzeitige Erwerbsakte der Besatzungsmächte mit den vorgenannten völkerrechtlichen Grundsätzen vereinen. Hier handelt es sich nur um die im Verhältnis zwischen den jetztigen deutschen Prozessparteien zu treffende Feststellung, -ob die Beklagte seinerzeit ihr Grundstück freiwillig veräussert hat. Nach den vorgenannten Grundsätzen kann hiervon, wenn die Besatzungsmacht von vornherein auf den Gebrauch ihrer Hoheitsbefugnisse - falls sie ihre Absichten nicht durch Vertragsschluss erreichen kann, hingewiesen hat, nicht die Rede sein. Betrachtet man schon die Enteignung durch eine eigene Landesbehörde als "höhere Gewalt", für die der Vermieter nach § 571 BGB dem Mieter nicht gerade zu stehen hat, muss dies umsomehr für den Fall der Wegnahme der Mietsache durch eine fremde Besatzungsmacht gelten. Aus welchem Grund die Besatzungsmacht dabei den Erwerbsakt in die äussere Form eines Vertrages gekleidet hat, also warum zunächst der äussere Anschein einer Beschlagnahme vermieden worden ist, ob hier Propagandarücksichten etwa mitspielten oder nicht, ist hierbei nicht zu untersuchen und auch gleichgültig.

Die Klage kann demgemäss schon deswegen nicht auf die §§ 581, II 571, II BGB gestützt werden, weil es an der Voraussetzung einer freiwilligen Veräusserung durch den Vermieter fehlt.

2. Die Klage muss weiter deswegen scheitern, weil die Inanspruchnahme der Beklagten durch die Klägerin nach den vorgenannten Gesetzesbestimmungen zur weiteren

Voraussetzung hat, dass die Klägerin einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung gegen den Grundstückserwerber, also das sowjet. Aussenhandelsministerium hat. Denn nicht jede Nichterfüllung einer Verbindlichkeit seitens des Erwerbers macht den bisherigen Vermieter haftbar. Der bisherige Verpächter bezw. Vermieter haftet vielmehr nur, wenn die Voraussetzungen vorliegen, unter welchem der Pächter bezw. Mieter vom Erwerber Schadensersatz verlangen kann, insbesondere also, wenn sich der Erwerber im Verzug befindet (s.Staudinger a.a.O. Anm.45 zu § 571 BGB).

Der Verzug setzt einen vollwirksamen und fälligen persönlichen oder dinglichen Anspruch voraus.

Die Klägerin hat zunächst selbst nicht vorgetragen, dass sie durch eine Leistungsaufforderung an den Erwerber (§ 284 Abs.I BGB) an Erfüllung des Vertrages gemahnt hat, sie ist vielmehr offensichtlich auf der Aufforderung des Erwerbers, das Pachtobjekt zu räumen, nachgekommen.

Entscheidend ist aber hier, dass die Erklärung des Ministeriums für den Aussenhandel der UdSSR vom 25.3.47 "es hebe den Pachtvertrag mit Wirkung vom 1.5.47 auf", einen hoheitlichen Akt der Besatzungsmacht darstellt, der nur nach Besatzungsrecht, nicht aber nach dem Privatrecht beurteilt werden kann. Die Klägerin hat diesen Akt auch als solchen der Besatzungsmacht verstanden, sonst hätte sie nicht trotz ihres Pachtvertrages das Pachtobjekt widerspruchslos geräumt. Es ist hier völlig gleichgültig, ob sich die Besatzungsmacht zur Erreichung ihrer Zwecke zunächst deutscher Zivilrechtsformen bedient hat. Sie hat das jedenfalls nur getan, solange ihr das passte. Ebenso gut wie sie das Grundstück zur Räumung und zur eigenen Inbesitznahme

schon zur Zeit des Eigentumsrechts der Beklagten bringen konnte, konnte sie das auch erst jetzt, nachdem sie das Grundstück selbst erworben hatte. Das ändert nichts daran, dass es sich nunmehr um einen Hoheitsakt der Besatzungsmacht handelt. Akte der Besatzungsmacht werden auch nicht nur durch deren militärische Dienststellen getätigt, die Besatzungsmächte pflegen sich vielmehr zur Erreichung ihrer Ziele sowohl ihrer Militär- als auch ihrer zivilen Dienststellen zu bedienen. Beide üben in den besetzten Gebieten Hoheitsbefugnisse aus. Die Erklärung der Besatzungsmacht über die Aufhebung des Pachtvertrages kann also nicht unter dem zivilrechtlichen Begriff der Vertragsverletzung betrachtet werden, sondern nur unter dem völkerrechtlichen Gesichtspunkt der Befugnisse der Okkupationsmacht.

Demgemäss steht der Klägerin gegen das Aussenhandelsministerium der UdSSR auch kein zivilrechtlicher Anspruch auf Vertragserfüllung oder Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung zu. Die Klägerin hat vielmehr nur einen Anspruch an das deutsche Besatzungskostenamt auf Ersatz des ihr durch die Vertragsaufhebung entstandenen Schadens. Hat die Klägerin aber keinen zivilrechtlichen Anspruch gegen den Grundstückserwerber, entfällt auch ein Anspruch gegen die Beklagte, die nach § 571, II BGB ja nur wie ein Bürge haften soll.

3. Zu untersuchen ist schliesslich noch das Vorbringen der Klägerin, dass der vom Aussenhandelsministerium der UdSSR an die Beklagte gezahlte Kaufpreis aussergewöhnlich hoch gewesen sei. Die Klägerin will damit offensichtlich beweisen, dass in diesem Kaufpreis bereits eine Entschädigung für den Fortfall ihres Pachtrechts enthalten gewesen sei. Richtig ist nun zwar, daß z.B. im Enteignungsrecht

die Mieter und Pächter unbeschadet ihres Rechts im Enteignungsverfahren die Feststellung ihres Anteilsverhältnisses selbst betreiben können und einen direkten persönlichen Anspruch gegen den entgigneten Eigentümer auf Erstattung des entsprechenden Anteils an der diesem zugesprochenen Entschädigung haben können, soweit nämlich die Ansprüche der Mieter bzw. Pächter in dieser Entschädigung schon berücksichtigt worden sind (vergl.Koffka Komm.zum Enteignungsgesetz Berlin 1913,Anm.14a zu § 11 und ferner OLG Braunschweig in Seufferts Archiv 35 S. 312). Im vorliegenden Falle wäre die Klägerin aber dafür beweispflichtig, dass in der Kaufpreissumme bereits ein besonderer Betrag für die Abfindung ihres Pachtrechts enthalten ist. Angesichts der Bestimmung des § 3 des notariellen Vertrages vom 3.Februar 1947 über den Verkauf des Kinotheaters "Harmonie" und des Garagen- und Tankstellenbetriebs an das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR dürfte dieser Beweis von der Klägerin aber kaum zu führen sein. Nach der vorgenannten Vertragsvereinbarung ist die Erwerberin des Grundstücks und der vorbezeichneten Geschäfte vielmehr ausdrücklich darauf hingewiesen worden, daß die Geschäftsbetriebe z.Zt. verpachtet worden sind und die Erwerberin ausdrücklich in die genannten Pachtverträge eingetreten. Diese Bestimmung wäre sinnlos, wenn man sich bei Kaufverträgen zwischen der Beklagten und dem Aussenhandelsministerium dahin geeignet hätte, dass die Pachtrechte in den auf den Kaufpreis aufzuschlagenden Geldbeträgen abgefunden werden sollten.

Zusammenfassend ergibt sich:

Die Klage ist unbegründet, weil

1. Der Kaufvertrag vom 3.2.47 zwischen der Beklagten und dem Aussenhandelsministerium keine "freiwillige" Veräusserung durch die Beklagte darstellt, sodass § 571 BGB nicht zum Zuge kommt,

2. die Aufhebung des Pachtvertrages durch das Aussenhandelsministerium keine zivilrechtliche Vertragsverletzung, sondern eine nur völkerrechtlich zu beurteilende Maßnahme der Besatzungsmacht darstellt, die Beklagte nach § 571 II BGB aber nur für die Erfüllung zivilrechtlicher Vertragspflichten einzustehen hat,

3. die Beklagte in der Kaufpreissumme auch keine Entschädigung für das Pachtrecht der Klägerin miterhalten hat, die sie an diese herauszahlen müsste.

Staudinger, 10. Aufl. 1937

Anm. 12 Es gehört wohl zu § 571 I
die grundsätzliche Verneinung.
Die Zusammenstellung mit besonderer Bestimmung
wie §§ 9 Nr. 2, 21, 57, 57 a ZVG
der Mieter, der infolge Nichtzahlung durch den Ersteher
gemäß § 57 a ZVG vorzeitig die Mieträume verlassen muß,
kann nach § 325 Schadensersatz verlangen, es sei denn
daß der Kündigende nachweist (§ 282), daß er die Kündigungsgrund
der Vertragsverletzung nicht zu vertreten hat (sogar, die
meist Nichtleistung von Zahlung der Miete ist.)

Entscheidung: Seuff Arch. Bd. 35 Nr. 215

Vorbem. 8 zu § 581 (Einfluß der Konkurs-Verfahren auf Baugrundstücke)

Schack, Grund. 1936, 813, 831

Anm. 19 zu § 571 das gesetzl. Vertragsverhältnis geht auf Ersteher über, nicht nur bloße Zession.

§ 571 Vertragsverhältnisse im Sinne des BGB, insofern die aktive u. passive Seite eines Schuldverhältnisses gleichzeitig ein Teil Gesamtheit von ursprüngl. Vertragsparteien auf Seite des Gläubigers usw.

Anm. 44 zu Abs. 2 Unter „Haftung" hier ein vollständiges Schuldverhältnis gemeint.

Anm. 45: Nichtzahlung einer Unterhaltsrente während des Erwerbers
mangels eines lästigen Vertrages zulässig. Keine Haftung, wenn
Vorausleistungen verlangen, keinen Anspruch des Mieters vom Ersteher
Schadensersatz verlangen können, also insbes. wenn sich der
Ersteher im Verzug befindet!

Anm. 49: Abtretung nicht

Otto Bratuschek, Seuff. Archiv Bd. 31 S. 312

Grundsatz: Ex proprietate eius [illegible] = in maior.

Fall: Staat entzieht jemand eine Hand Grundstück, gewährt aber mit anderer Hand volle Ersatz für Vermögensschaden.

Vergütung wurde bei Enteignungsentschädigung Schutz des Bürgers verschwunen.

Anspruch auf das Quantum (conductionis) interessiert frei begründet.

fr. 33 i. f. locati 19, 2

Seydel-Sperling, Stat. Gesetz über die Enteignung v. Eigentum v. 11. 6. 1874

Oe 1911

z. § 11 ~~Notwendigkeit des Eigentums~~

Eigentümer haftet nicht von Mieter wegen der vom die Enteignung herbeigeführten vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages, weil die Auflösung des Mietverhältnisses durch die Enteignung seiner Rechtsnatur nach höhere Gewalt wegen gleichsteht.

(Rg 82, 68, S. 116)

Miete v. Bürgs, aus abgelaufenen Ansprüche gegen Mietvertragsnehmer (Enteigner) aus § 11

Wolffka Anmerkungen zu Enteignungsgesetz v. 11. 6. 74

Oe 1913

Oe. 14 a Miete u. Bürgs haben Entschädigung d. Rechts, die Enteignungsverfahren gemäß § 29 die Feststellung ihres Anteils unverzüglich zu verlangen, einen direkten persönlichen Anspruch gegen die enteigneten Eigentümer aus Feststellung des entsprechenden Anteils an der dieser Zinsgroschen Entschädigung.

Grünhut Enteignung Wien 1873

S. 140 Eigentümer kann aus Miete u. Bürgs nicht mehr Rechte über Sache, als er selbst hatte. Sie dürfen nur als von der Ausübung d. allg. Interessen Gründe haben.

Rechte gegen die früheren Eigentümer hier aus.

Mg 7 159 S. 151 (1939)

Sehr die Frage, wann das Hindernis Nichtmehr die Frage vorzeitig geklärt hat, Entschädigungsansprüche zu einem Anspruch zu, der das Ausgeschied an der Hindernisentwicklung verursacht hat.

Zeitlich Ende der Regelung.

S. 153: Nach der Verordnung N § 571 bestimmen sich die Verzugsverzögerungen, für die die billigen Ansprüche Schadens und zwar nur als Verzug Schaden, bezüglich auf die Mängel der Vergütungsansprüche, die den Erwerbe des Baugrundstücks entgehen.

S. 155 Gegenüber zwischen Kündigungsfrist nach § 57a ZVG → § 7 N Gesetz v 4.1.35 (Gesetz zur Regelung der Kündigungsfristen)

Kündigungsfrist nach § 57a ZVG zur Regelung der Verursachung zu sein, dass Deckungsfrist nach § 571 und § 826 Kündigungsfrist nach Kündigungsfrist dass öffentl. Interesse.

Schlicht: Aufgabe und Entwicklung der Enteignung im sächs. Recht, Freiberg i. Sa. 1893

S. 210 Es ist die Eigentümer angesichts Entschädigung wegfällt und nur der Wert der Sache ist —, wenn nur Wert zu zahlen.
Früher Zweck von Taxe — Eigentümer nur insoweit halten, als in Entschädigung der Wert der noch denkbaren Früchte berücksichtigt werden ist.

RG Z 68 S. 116

Um Eigentümer der seinem Mieter sind Enteignung erwarteten Schaden selbst tragen?
Schaden d. Mieters in Enteignungsentschädigung nicht enthalten. Nur Mieter nach § 11 Enteignungsgesetz besonders zu zahlen. Unmittelbarer Anspruch d. Mieters gegen Enteigner.
Diesem besonderen Anspruch d. Mieters selbst zu tragen, Rest d. Eigentümer ebenso wenig zu, wie angemessener Mieter die Verpflichtung d. Ausgleichs d. Eigentümers.

S. 119 Auflösung d. Mietverhältnisses Stadtbahnbau als höhere Gewalt anzusehen. Der Vermieter wird die Erfüllung d. Vertrags stets zu ihm nicht zu vertretenden Umstand unmöglich machen. Daher keine Entschädigungspflicht d. Vermieters d. Mieter gegenüber. (RG RJ. 29 S. 280, RJ. 31 S. 257 u. 68 S. 119).

Lies / Wohnbaugesellschaft

Pachtvertrag vom 19.6.1939
Grundpacht Tankstelle + Inventarpacht 42.600 RM
2½ Zimmerwohnung (davon 40 200 Garage u. Tankstellenbetriebe
2 400 Wohnung)

Kaufvertrag v. 14.2.42
verlängert bis 30.6.50
Optionsrecht auf weitere 10 Jahre
Option ausgeübt bis 30.6.1960

Grundstückskaufvertrag 3.2.47
Gesellschaftskaufvertrag v. 3.2.47
a) Kino
b) Garagen u. Tankstellenbetriebe

§ 3 Käufer Vergütung bekannt
§ 5 Verzug nur nach Inkrafttreten von Grundstückskaufvertrag Vorgesehen i.v.S.

1871 II

RG BL. 162 S. 249 Wer im Zuge der Enteignung nach § 928 BGB in die Rechte eines Gläubigers aus den Rechtsgeschäften nach § 571 Abs. 1 eintritt.

bitte Akt anlegen

Herrn Dr. Cartellieri mit der Bitte um Bearbeitung 19.7.48

ad 19/7.48.

Dr.H./HZ

Herrn
Rechtsanwalt Dr.Albert Schilling

B e r l i n - SW 61
Mehringdamm 17 I

Inkasso DM 120,000 —
10/20 pf. 305 —
Vorschuß 500 —
Porto 250 —

Sehr geehrter Herr Kollege!

In der Angelegenheit L i e r gegen Wohnungsbau-gesellschaft haben wir Ihren Brief vom 22.Juni, in dem Sie auf ein vorangegangenes Schreiben vom 17.Juni Bezug genommen haben, am 28. Juni erhalten. Wir haben dann auf das Schreiben vom 17. Juni gewartet, das erst gestern am 16. Juli, bei uns eingegangen ist.

Wir werden nun die Bearbeitung der Angelegenheit sofort aufnehmen und dafür Sorge tragen, daß das gewünschte Gutachten bis spätestens 8. August in Ihren Händen ist.

Mit kollegialen Grüßen

(Dr.Heimerich)
Rechtsanwalt

DR. ALBERT SCHILLING
RECHTSANWALT
BEI DEN BERLINER GERICHTEN

SPRECHSTUNDEN: 15-18 UHR AUSSER MITTWOCH
UND SONNABEND, SONST NACH VEREINBARUNG

① BERLIN SW 29, DEN 17. Juni 1948.
GNEISENAUSTR. 62 II
(ZWISCHEN U-BAHNHOF SÜDSTERN
UND U-BAHNHOF GNEISENAUSTRASSE)
TELEFON: 66 49 40
Neue Anschrift ab 5. April:
Berlin SW 61
Mehringdamm 17 I
Telefon: 66 49 40

b-1

Ke/Q/C

Herren Rechtsanwälte
Dr. Dr. Heimerich u.
Dr. Otto,

(17a) H e i d e l b e r g ,
Neuenheimer Landstr. 4.

16 Juli 1948

Sehr geehrte Herren Kollegen!

In einer Prozeßsache L i e r . / Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G.m.b.H., Berlin- Wilmersdorf, Mecklenburgische Str. 57, in der ich die Beklagte vertrete, bitte ich um Erstattung eines Rechtsgutachtens. Ich überreiche Ihnen anliegend Abschrift der Klageschrift, der Klagebeantwortung nebst Anlage (Kaufvertrag), dreier weiterer Schriftsätze nebst Anlagen, des Terminsprotokolls und des Urteils, durch das der Klageanspruch dem Grunde nach als gerechtfertigt erklärt worden ist. Ich habe gegen dieses Urteil Berufung eingelegt.

Ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn Sie durch eine anerkannte Autorität auf dem Gebiete des Zivilrechts, möglichst durch einen Heidelberger Zivilrechtslehrer, den Fall begutachten lassen würden.

Das Gutachten müßte bis spätestens Anfang August d.J. in meinen Händen sein.

Mit kollegialen Grüßen

Rechtsanwalt.

Rechtsanwalt
Dr. Fromm
Berlin W 15
Uhlandstr. 173/4 II

Abschrift.

Berlin, den 25. Oktober 1947
Tel.: 91 25 80
I/Pk.

K l a g e

der verwitweten Gertrud L i e r , geb. Oriwohl,
Berlin-Weissensee, Pistoriusstr. 140 b.Kirschke

K l ä g e r i n

Prozeßbevollmächtigter: Dr. Fromm, Berlin W 15,
Uhlandstr. 173/74

gegen

die Wohnungsbaugesellschaft Kurfürsten GmbH.,
Berlin W 62, Kaubstr. 10

vertreten durch ihren Geschäftsführer Hans Otto, ebenda

B e k l a g t e

wegen Schadensersatz

Streitwert: RM 5.000.--

Eing.29.12.47
DR 166
Gutschmidt
Gerichtsvollzieher.

Namens und in anliegender Vollmacht der Klägerin erhebe ich hiermit

K l a g e

vor dem Landgericht Berlin und lade die Beklagte zur mündlichen Verhandlung des Rechtsstreits zu den von dem Herrn Vorsitzenden hierneben anzuberaumenden Verhandlungstermin mit der Aufforderung, einen bei diesem Gericht zugelassenen Rechtsanwalt mit ihrer Vertretung zu beauftragen und etwaige gegen die Behauptungen des Klägers vorzubringende Einwendungen und Beweismittel unverzüglich durch den zu bestellenden Anwalt in einem Schriftsatz dem Kläger und dem Gericht mitzuteilen. Ich werde beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin RM 5.000.-- nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Ferner das Urteil evtl. gegen Sicherheitsleistung für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

Der Beklagten wird aufgegeben, ihre etwaige Einwendungen binnen 2 Wochen schriftsätzlich darzulegen

Verhandlungstermin am 31.1.1948, 11 Uhr
Berlin-Zehlendorf,
Veronikasteig 8
Zimmer 7
Berlin, den 5.12.47
Landgericht Berlin
Zivilkammer 23
Der Vorsitzenden
gez. Unterschrift.

23.0.356.47

Beglaubigt
gez.Gutschmidt
Gerichtsvollzieher

An das
Landgericht
Berlin-Zehlendorf-West.

Berlin-Zehlendorf, den 25.1.1948.
Am 27.1.1948, 11 Uhr
findet in unserer Vertretung 8
Zimmer 7
Berlin, den 27.11.47
Landgericht Berlin
Zivilkammer 52
Der Vorsitzende
Gez. Unterschrift.

Beglaubigt
Gez. Unterschrift
Gerichtsvollzieher

Berlin-Zehlendorf, Fasanenweg 1
Telefon 84 71 44

Berlin, den 25. Januar 1948

Sehr geehrter Herr Dr. Ehrum,

Beiliegend übersende ich Ihnen die Durchschrift meines Schreibens vom 19.1.48 an das Landgericht Berlin mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ergebener

Dr. Ehrum

Rechtsanwalt

Berlin, den 25. Januar 1948

Landgericht Berlin
Zivilkammer 52
Tiergarten

Betr.: Sache Otto, ebenda

Sehr geehrter Herr Landgerichtsrat Dr. Ehrum!

Die Kommunalverwaltung Kreuzberg hat mir mitgeteilt, daß sie bereits mit Herrn Otto Berlin, den 25. Januar 1948 Verhandlungen führen wird und daß sie bereit sind, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Ferner haben die Kläger vor, sich mit der Kommunalverwaltung Kreuzberg zu einigen und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ergebener

Dr. Ehrum

Rechtsanwalt

Berlin, den 25. Januar 1948

Landgericht Berlin
Zivilkammer 52
Tiergarten

Betr.: Sache Otto, ebenda

Sehr geehrter Herr Landgerichtsrat Dr. Ehrum!

Beiliegend übersende ich Ihnen die Durchschrift meines Schreibens vom 19.1.48 an das Landgericht Berlin mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ergebener

Dr. Ehrum

Rechtsanwalt

Durchschrift.

Berlin-Zehlendorf, den 19.1.48

Landgericht Berlin
Zivilkammer 52
Tiergarten

Betr.: Sache Otto, ebenda

Sehr geehrter Herr Landgerichtsrat Dr. Ehrum!

Wenn man mir im Anfangstermin dieser Sache mitteilte, daß eine Einigung zwischen den Klägern und der Kommunalverwaltung Kreuzberg bevorstehe, so kann ich heute nur feststellen, daß die Kläger bis jetzt noch nicht mitgeteilt haben, daß sie bereit sind, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Ich weise darauf hin, daß die Kläger mir mitgeteilt haben, daß sie bereit sind, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen und daß sie bereits vor den Kläger und dem Gericht mitzuteilen.

Ich weise besonders darauf hin, daß die Kläger zu verurteilen sind, an Otto --.000.- DM zu zahlen und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Ferner haben die Kläger bis jetzt noch nicht mitgeteilt, daß sie bereit sind, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ergebener

Dr. Ehrum

Rechtsanwalt

Berlin-Zehlendorf, den 19.1.48

Landgericht Berlin
Zivilkammer 52
Tiergarten

Betr.: Sache Otto, ebenda

Sehr geehrter Landgerichtsrat Dr. Ehrum!

Wenn man mir im Anfangstermin dieser Sache mitteilte, daß eine Einigung zwischen den Klägern und der Kommunalverwaltung Kreuzberg bevorstehe, so kann ich heute nur feststellen, daß die Kläger bis jetzt noch nicht mitgeteilt haben, daß sie bereit sind, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Ich weise besonders darauf hin, daß die Kläger zu verurteilen sind, an Otto --.000.- DM zu zahlen und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Ferner haben die Kläger bis jetzt noch nicht mitgeteilt, daß sie bereit sind, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ergebener

Dr. Ehrum

Rechtsanwalt

Berlin, den 25. Januar 1948

Landgericht Berlin
Zivilkammer 52
Tiergarten

Betr.: Sache Otto, ebenda

Sehr geehrter Landgerichtsrat Dr. Ehrum!

Beiliegend übersende ich Ihnen die Durchschrift meines Schreibens vom 19.1.48 an das Landgericht Berlin mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ergebener

Dr. Ehrum

Rechtsanwalt

Durchschrift.

Begründung.

Durch Pychtvertrag vom 19.6.1929 hat der Ehemann der Klägerin von der Beklagten die Grossgaragentankstellen und sonstigen Anlagen nebst einer Wohnung von 2 1/2 Zimmern in Berlin-Weissensee, Langhansstr. 23/24, gepachtet. Durch Pachtvertrag vom 14.2.42 ist dieser Pachtvertrag bis zum 30.6.50 mit einem Oprionsrecht der Pächterin auf weitere 10 Jahre verlängert worden. Von diesem Optionsrecht hat die Klägerin Gebracuh gemacht, sodass das Pachtverhältnis bis zum 30.6.1960 läuft. Beweis: Für alles Vorstehende anliegende Fotokopien der Verträge vom 19.6.29 und 14.2.42. Im Februar 1947 hat die Beklagte das Pachtgrundstück an das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR verkauft. Die Käuferin lehnt es ab, das Pachtverhältnis mit der Klägerin fortzusetzen. Beweis: Deren Schreiben vom 25.3.47, das auf der Geschäftsstelle niedergelegt wird. Gemäss § 571, Absatz 2 BGB haftet die Beklagte daher der Klägerin für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einwände der Vorausklage verzichtet hat. Die Kündigung des Pachtverhältnisses für den nachzulässigen Termin ist vorsorglich erklärt.

Der Schaden der Klägerin beträgt RM 10.778.-- je Jahr. Beweis: Vorlegung der Geschäftsbücher und Steuererklärungen und Gutachten des Buchsachverständigen. Da der Klägerin seit 1.5.47 die Ausübung der Pachtung unmöglich gemacht ist, kann sie von diesem Zeitpunkt ab den vorgenannten Schaden von der Beklagten beanspruchen. Für die Monate 1.5.47 bis einschliesslich 1.11.47 also für 6 Monate ist der Schaden wie aus der hervorgehenden Rechnung erfolgt, mindestens RM 5.000.--. Erhöhung der Klage bleibt vorbehalten. Da die Beklagte jede Ersatzleistung ablehnt und ihre Verpflichtung zur Schadensersatzleistung überhaupt bestreitet, ist Klage geboten. Erklärung nach der Kommandantur anordnung vom 26.7.47 wird beigefügt. Der Gerichtskostenvorschuss in Höhe von RM 80.-- wird gleichzeitig überwiesen. Es wird um möglichst nahe Terminanberaumung gebeten, da die Klägerin ohne jedes Einkommen ist und deshalb auf baldige Urteilsverkündung angewiesen ist. Die Klägerin ist Alleinerbin ihres verstorbenen Mannes. Beweis: Erbschein.

gez. Dr. Fromm
Rechtsanwalt

Beglaubigt zwecks Zustellung
gez. Dr. Fromm
Rechtsanwalt.

2 Anlagen.

Anlagen 2

Geheim!

Abschrift.

Geheimsache!

Abschrift.

Geheimsache!

Abschrift.

Geheim!

Betrifft: Kommandeur der Panzertruppen.

Am 17.11.44 wurde der Kommandeur der Panzertruppen, General der Panzertruppen Guderian, von Hitler persönlich empfangen. Die Unterredung dauerte 3 Std. Es wurde dabei auch die Personalfrage erörtert. Hierbei wurde Guderian mitgeteilt, daß er nach Ablauf seines Urlaubs, der am 20.12.44 endet, wieder seine Dienstgeschäfte als Kommandeur der Panzertruppen übernehmen soll. Guderian hat daraufhin Hitler gebeten, ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung zu stellen, da er bei Ablauf des Urlaubs noch nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen. Hitler hat daraufhin Guderian mitgeteilt, daß er ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung stellen wird.

Hierzu wird bemerkt, daß Guderian bereits seit 14.9.44 wegen Herzbeschwerden krank gemeldet ist und sich bis zum 20.12.44 zur Erholung beurlaubt hat. Die Krankheit hat sich nach Angaben des Leibarztes Prof. Dr. Morell, Berlin, verschlimmert und erfordert eine mehrwöchige Kur. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß Guderian bis zum 1.1.45 nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen.

Gez. Dr. Brandt

Gez. Dr. Brandt

Richtig: Gez. Unterschrift

Hauptmann

Geheim!

Abschrift.

Geheim!

Abschrift.

Geheim!

Abschrift.

Geheim!

Betrifft: Kommandeur der Panzertruppen.

Am 17.11.44 wurde der Kommandeur der Panzertruppen, General der Panzertruppen Guderian, von Hitler persönlich empfangen. Die Unterredung dauerte 3 Std. Es wurde dabei auch die Personalfrage erörtert. Hierbei wurde Guderian mitgeteilt, daß er nach Ablauf seines Urlaubs, der am 20.12.44 endet, wieder seine Dienstgeschäfte als Kommandeur der Panzertruppen übernehmen soll. Guderian hat daraufhin Hitler gebeten, ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung zu stellen, da er bei Ablauf des Urlaubs noch nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen. Hitler hat daraufhin Guderian mitgeteilt, daß er ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung stellen wird.

Hierzu wird bemerkt, daß Guderian bereits seit 14.9.44 wegen Herzbeschwerden krank gemeldet ist und sich bis zum 20.12.44 zur Erholung beurlaubt hat. Die Krankheit hat sich nach Angaben des Leibarztes Prof. Dr. Morell, Berlin, verschlimmert und erfordert eine mehrwöchige Kur. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß Guderian bis zum 1.1.45 nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen.

Gez. Dr. Brandt

Gez. Dr. Brandt

Richtig: Gez. Unterschrift

Hauptmann

Geheim!

Abschrift.

Geheim!

Abschrift.

Geheim!

Abschrift.

Geheim!

Betrifft: Kommandeur der Panzertruppen.

Am 17.11.44 wurde der Kommandeur der Panzertruppen, General der Panzertruppen Guderian, von Hitler persönlich empfangen. Die Unterredung dauerte 3 Std. Es wurde dabei auch die Personalfrage erörtert. Hierbei wurde Guderian mitgeteilt, daß er nach Ablauf seines Urlaubs, der am 20.12.44 endet, wieder seine Dienstgeschäfte als Kommandeur der Panzertruppen übernehmen soll. Guderian hat daraufhin Hitler gebeten, ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung zu stellen, da er bei Ablauf des Urlaubs noch nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen. Hitler hat daraufhin Guderian mitgeteilt, daß er ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung stellen wird.

Hierzu wird bemerkt, daß Guderian bereits seit 14.9.44 wegen Herzbeschwerden krank gemeldet ist und sich bis zum 20.12.44 zur Erholung beurlaubt hat. Die Krankheit hat sich nach Angaben des Leibarztes Prof. Dr. Morell, Berlin, verschlimmert und erfordert eine mehrwöchige Kur. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß Guderian bis zum 1.1.45 nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen.

Gez. Dr. Brandt

Gez. Dr. Brandt

Richtig: Gez. Unterschrift

Hauptmann

Durch Fernschreiben vom 21.3.1941 hat der Chef der Heeresleitung von der Ernennung des Generalleutnant Guderian zum Generalmajor und Kommandeur der Panzertruppen Kenntnis gegeben. Gleichzeitig wurde Guderian mitgeteilt, daß er nach Ablauf seines Urlaubs am 20.4.41 wieder seine Dienstgeschäfte als Kommandeur der Panzertruppen übernehmen soll. Guderian hat daraufhin Hitler gebeten, ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung zu stellen, da er bei Ablauf des Urlaubs noch nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen. Hitler hat daraufhin Guderian mitgeteilt, daß er ihn bis zum 1.1.45 zur Verfügung stellen wird.

Hierzu wird bemerkt, daß Guderian bereits seit 14.9.44 wegen Herzbeschwerden krank gemeldet ist und sich bis zum 20.12.44 zur Erholung beurlaubt hat. Die Krankheit hat sich nach Angaben des Leibarztes Prof. Dr. Morell, Berlin, verschlimmert und erfordert eine mehrwöchige Kur. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß Guderian bis zum 1.1.45 nicht in der Lage sein wird, seine Dienstgeschäfte wieder aufzunehmen.

Gez. Dr. Brandt

Gez. Dr. Brandt

Richtig: Gez. Unterschrift

Hauptmann

Dr. Albert Schilling
Rechtsanwalt u. Notar
Berlin SW 61
Mehringdamm 17 I
Telefon 66 49 40

Abschrift.

21.1.1948 a-b/Hg.

In Sachen
Lier ./. Wohnungsbaugesellschaft
23.0.356/47

wird der am 15.1.48 gestellte Klageabweisungsantrag wie folgt begründet:

Der geltend gemachte Anspruch wird nach Grund und Höhe bestritten.

a) Grund des Anspruchs:

Es ist richtig, dass der verstorbene Ehemann der Klägerin von der Beklagten den auf dem Grundstück Weissensee, Langhansstr. 23/24 unterhaltenen Grossgaragentankstellenbetrieb nebst Wohnung durch Pachtvertrag vom 14.2.42 gepachtet und die Klägerin als alleinige Erbin ihres verstorbenen Mannes von dem im Pachtvertrage vorbehaltenen Optionsrecht Gebrauch gemacht hat, sodass das Pachtverhältnis bis zum 30.6.1960 läuft. Durch Kaufvertrag vom 3.2.1947 - Nr.19/47 des Notars Reinhard Freiherr von Godin - hat die Beklagte das Grundstück an das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR verkauft. In dem gleichzeitig abgeschlossenen Kaufvertrage über die auf dem Grundstück unterhaltenen Geschäftsbetriebe -Nr.20/47 des Notars Reinhard Freiherr von Godin - ist im § 3 folgendes festgelegt:

"Dem Käufer ist bekannt, dass die verkauften Geschäftsbetriebe zur Zeit verpachtet sind. Der Zustand der gekauften Betriebe, die Pachtverhältnisse und Optionsrechte sind dem Käufer gleichfalls bekannt.

An das
Landgericht II
Berlin-Zehlendorf.

. . . . . .

Die

Die Übergabe . . . . . des Garagenbetriebes nebst Tankstelle erfolgt gleichzeitig mit der Übergabe des Grundstücks. Nutzungen und Lasten gehen mit dem gleichen Tage auf den Käufer über.

Käufer tritt an Stelle des Verkäufers in die über die verkauften Betriebe abgeschlossenen Pachtverträge bezw. Optionen ein.

. . . . . .

Käufer behält sich vor, mit den jetzigen Pächtern über etwaige Vertragsänderungen zu verhandeln."

Auf Grund der vorstehenden Verträge ist das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR an Stelle der Beklagten in den vorgenannten Pachtvertrag eingetreten. (§§ 581 Abs.2, 571 Abs.1 BGB.). Das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR hat der Beklagten am 2.4.1947 mitgeteilt, dass es den Pachtvertrag mit Wirkung vom 1.5.1947 aufhebe und diese Massnahme sich auch auf die von der Klägerin innegehabte Wohnung erstrecke.

Die Klägerin glaubt, hieraus gegen die Beklagte gemäss § 571 Abs.2 BGB. einen Anspruch auf Schadloshaltung herleiten zu können. Diese Auffassung ist irrig. Nach der erwähnten Vorschrift würde die Beklagte nur dann als selbstschuldnerischer Bürge haften, wenn der Klägerin gegen das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung der von ihm übernommenen Verpflichtungen zustünde. An letzterer Voraussetzung aber fehlt es. Die Aufhebung des Pachtvertrages durch das Ministerium, die der Überführung des Garagen- und Tankstellenbetriebs der Klägerin in sowjetische Hand diente, stellt eine der privatrechtlichen Beurteilung entzogene Massnahme der Besatzungsmacht im Rahmen der von ihr ausgeübten Befugnisse dar und begründet keine Entschädigungsverpflichtung des Ministeriums, für die die Beklagte einzustehen hätte. Der Fall liegt genau so wie bei sonstigen Inanspruchnahmen seitens der Besatzungsbehörden, für die eine Entschädigung nicht gewährt wird. Dass es so ist, ergibt die Überlegung, dass es für die Rechtsbeziehungen der Parteien keinen Unterschied machen kann, ob die Ausweisung der Klägerin aus den Pachtträumen durch die sowjetische Besatzungsmacht vor oder nach Veräusserung des Grundstücks stattgefunden hat. In ersterem Falle aber würde die Klägerin selbst nicht auf den Gedanken kommen, sich an die Beklagte halten zu können.

II.

. . . . . .

b) Höhe des Anspruchs:

Auch die Höhe des geltend gemachten Anspruchs muss in vollem Umfange bestritten werden.

Falls das Gericht den Anspruch nicht schon dem Grunde nach für ungerechtigtfertigt hält, müsste die Klägerin ihren Schaden zunächst einmal substantiieren.

Weitere Ausführungen bleiben vorbehalten.

gez. Jurisch

Rechtsanwalt
als amtl.best.Vertreter
des RA.Dr. Schilling,

b) Höhe der Anspruche:

Auch die Höhe des geltend gemachten Anspruchs war in vollem Umfange beschritten worden.

Falls das Gericht den Anspruch nicht schon dem Grunde nach für ungerechtfertigt hält, müsste die Klägerin ihren Schaden ziemlich genau substantiieren.

Weitere Ausführungen bleiben vorbehalten.

Ges. Unterschrift

Rechtsanwalt
als amtl. best. Vertreter
des MA. Dr. Schilling.

Abschrift

Nr. 19 / 1947 des Notariatsregisters.

V e r h a n d e l t

zu Berlin am 3. Februar 1947.

Vor dem unterzeichneten amtlich bestellten Vertreter des Notars

Reinhard Freiherr von G o di n

mit dem Amtssitz in Berlin W.15., Kurfürstendamm 214

Rechtsanwalt Dr. Albert Schilling, ebenda,

erschienen heute:

1. der Direktor Herr Hans O t t o ,
   Berlin-Wilmersdorf, Wiesbadenerstr. 51,

2. der Prokurist Herr Friedrich S c h m i d t ,
   Berlin-Wilmersdorf, Sodenerstr. 32,

3. Herr Stepan Wasiljewitsch C h a l o w ,
   Vertreter des Ministeriums für den Aussenhandel
   der Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken (UdSSR),
   Berlin-Karlshorst, Marksburgstr. 29.

Die Erschienenen zu 1. und 2. waren dem Notarvertreter nicht bekannt, wiesen sich aber über ihre Persönlichkeiten durch mit Lichtbild versehene Kennkarten aus. Der Erschienene zu 3. war dem Notarvertreter bekannt.

Die Erschienenen zu 1. und 2. erklärten, dass sie ihre nachstehenden Erklärungen namens der

Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G.m.b.H.,
Berlin-Wilmersdorf, Raubstrasse 10

abgeben und entgegennehmen, zu deren Vertretung sie als Geschäftsführer bezw. Prokurist dieser Gesellschaft gemeinschaftlich berechtigt seien.

Herr Chalow legte beglaubigte Vollmacht des Ministeriums für den Aussenhandel der UdSSR. vom 14. 12.1 46 vor und erklärte, dass er die nachstehend beurkundeten Erklärungen namens des genannten Ministeriums für den Aussenhandel der UdSSR. abgeben bezw. entgegennehmen werde.

Die Erschienenen erklärten übereinstimmend:

Eingetragener Eigentümer des zu

Berlin-Weissensee, Langhansstr. 23/24

belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Berlin-Weissensee von

Weissensee Band 89 Blatt 2627 und Band 76 Blatt 2248

verzeichneten Grundstücks ist die Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin-Wilmersdorf, Kaubstrasse 10. Bezüglich dieses Grundstücks schliessen wir hiermit nachfolgenden

Grundstücks - Kaufvertrag:

§ 1.

Die Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G.m.b.H., vertreten durch die Erschienenen zu 1. und 2., im nachstehenden kurz "Verkäufer" genannt, verkauft, das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR., vertreten durch den Erschienenen zu 3., Herrn Stepan W. Chalow, nachstehend kurz "Käufer" genannt, kauft das vorbezeichnete Grundstück so, wie es steht und liegt, ohne Gewährleistung für Mängel und ohne Zusicherung von Eigenschaften. Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass ihm keine geheimen Mängel bekannt sind.

§ 2.

Käufer übernimmt die im Grundbuch von Weissensee Band 76 Blatt 2248 in Abt. II unter Nr. 6 eingetragene Last (Entlüftungskanal). Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass keine nicht eingetragenen Lasten bestehen, welche den Wert des Grundstücks nach der Verkehrsauffassung mindern.

§ 3.

Das Grundstück wird gekauft frei von Lasten in Abteilung III dergestalt, dass Verkäufer verpflichtet ist, alle eingetragenen Lasten in Abt. III mit Mitteln des Kaufpreises zurückzuzahlen und zur Löschung zu bringen.

§ 4.

Der Kaufpreis beträgt Reichsmark 1.650.000.-
(Eine Million Sechshundertfünfzigtausend) und wird von dem Käufer bei dem Notar hinterlegt, der den Betrag auf ein für ihn zu errichtendes Anderkonto bei dem Berliner Stadtkontor, Bezirksbank Wilmersdorf, Uhlandstrasse 122 einzahlen wird.

§ 5.

Beide Vertragsteile wisen den Notar an, aus der hinterlegten Kaufsumme alle in Abt. III eingetragenen Lasten des Grundstücks und ein etwa nicht eingetragenes Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen zurückzuzahlen. Verkäufer erklärt, dass ein solches nicht besteht.

..

In Abt. III sind eingetragen:
GM. 500.000.- Grundschuld und
GM. 175.000.- Darlehen,
GM. 675.000.- beide für die A.G. für Verkehrswesen in Berlin, und zwar zur Gesamthaft auf dem Grundstück Berlin-Weissensee Band 76 Blatt 2248 in Abt. III unter Ziffer 19 und 2o und auf dem Grundstück Weissensee Band 89 Blatt 2627 in Abt. III unter Ziffer 4 und 5.

Von dem nach Rückzahlung aller hiernach zurückzuzahlenden Lasten verbleibenden Kaufpreisrest ist an Verkäufer ein Teil von RM. 925.000.- (Neunhundertfünfundzwanzigtausend) auszuzahlen, sobald der Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen ist, der Rest, sobald die zurückzuzahlenden Lasten im Grundbuch gelöscht sind.

Ein die Wertzuwachssteuer in voraussichtlicher Höhe dekkender Betrag ist einzubehalten und freizugeben, sobald die Wertzuwachssteuer veranlagt und bezahlt ist bezw. von dem Verkäufer nachgewiesen wird, dass eine Wertzuwachssteuer nicht zur Erhebung gelangt.

§ 6.

Die Uebergabe des Kaufgrundstücks erfolgt nach Vorlage sämtlicher erforderlichen behördlichen Genehmigungen, insbesondere der Preis- und Wohnsiedlungsgenehmigung und nach Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch, und zwar an dem darauf folgenden Kalendermonatsersten.

Nutzungen und Lasten des Grundstücks gehen mit diesem Tag auf den Käufer über.

§ 7.

Alle Kosten dieses Vertrags und seiner Ausführung einschliesslich der Kosten der Preisprüfungsstelle, 3% Maklerprovision für den Makler Max Lössel, Berlin-Mariendorf, Kaiserstr. 6 und der Grunderwerbssteuer trägt Käufer.

Sollte dieser Vertrag nicht durchgeführt werden können, so werden sämtliche entstandenen Notariats- und Preisprüfungskosten von dem Käufer getragen.
Eine etwaige Wertzuwachssteuer trägt Verkäufer.

Sodann erklärten die Erschienenen zu 1. bis 3. übereinstimmend:

"Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgrundstück auf den Käufer übergehen soll. Verkäufer bewilligt und beide Vertragsteile beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Beide Vertragsteile bewilligen und beantragen die Löschung der in § 5 aufgeführten Lasten.

./.

Die Erschienenen zu 1. und 2. versichern, dass das Vermögen der durch sie vertretenen Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G.m.b.H. nach der Nazibeschlagnahme-Verordnung nicht beschlagnahmt ist und dass das Vermögen der Gesellschaft nicht unter das Gesetz 52 und den Befehl 124 fällt.

Das Protokoll ist vom Notarvertreter vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig wie folgt, unterschrieben werden:

Hans Otto
Friedrich Schmidt
Stepan Wasiljewitsch Chalow
L.S. Dr. Albert Schilling
Notarvertreter.

Abschrift.

Rechtsanwalt
Dr. Fromm
Berlin W.15,
Uhlandstr.173/74.

Berlin, den 21.2.1948.

I n S a c h e n

Lier ./. Wohnungsbaugesellschaft

- 23 O 356/47 -

wird auf die Klagebeantwortung vom 21.1.1948 folgendes erwidert:

1.) Grund des Anspruchs:

Die Beklagte haftet der Klägerin gemäss §§ 581, Absatz 2, 571, Absatz 2, BGB für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Die Klägerin braucht also den Käufer des Grundstücks nicht vorher wegen ihres Schadensersatzanspruches zu verklagen, sondern kann sich gleich an die Beklagte halten, die wie ein Bürge haftet.

Die Einwendungen der Beklagten, sie habe der Klägerin keinen Schaden zu ersetzen, weil den Käufer keine Schadensersatzpflicht treffe, ist unlogisch. Denn die Beklagte führt ja selbst den § 3 des Überlassungsvertrages an, in welchem sich der Käufer verpflichtet hat, in die abgeschlossenen Pachtverträge einzutreten, also seine Verpflichtung der Klägerin gegenüber auch anerkannt hat. Zweifellos hat die Beklagte aus diesem § 3 des Kaufvertrages einen Regressanspruch gegen den Käufer, wenn dieser die übernommenen Verpflichtungen nicht einhält und zwar in der Höhe in der sie der Klägerin für den von ihr erlittenen Schaden einstehen muss.

Völlig unsinnig ist ferner die Einwendung der Beklagten, die Ablehnung der Pachtübernahmepflicht seitens des Käufers stelle sich nicht als eine privatrechtliche Massnahme sondern als ein obrigkeitlicher Akt dar, der die Klägerin um alle ihre Ansprüche bringe. Der Käufer ist nicht "die Besatzungsmacht, sondern der Käufer ist -wie die Beklagte selbst ausführt- eine Immobilienverwaltung des Ministeriums für den Aussenhandel, also wenn zwar

An das
Landgericht Berlin,
Berlin-Zehlendorf.

auch eine ausländische Rechtspersönlichkeit, so doch keine Militärregierung. Eine obrigkeitliche Massnahme wie Ausweisung aus einem Hause oder Grundstück kann daher dieser Käufer überhaupt nicht treffen. Er hat aber auch in diesem Falle keine solche Massnahme getroffen, sondern er hat lediglich der Klägerin gegenüber erklärt, dass er den Pachtvertrag nicht erfüllt. Vorher hat der Käufer von Mitte 1946 bis 1. Mai 1947 an die Klägerin für die von ihm untergemieteten Räume einen Untermietszins gezahlt. Eine Ausweisung der Klägerin durch "Die Sowjetische Besatzungsmacht" hat überhaupt nie stattgefunden. Es wird gewiss für die Beklagte nicht ganz einfach sein, ihre Regressansprüche gegen den Käufer durchzusetzen. Aber es war ja Sache des Beklagten, sich beim Kaufabschluss gegen eine solche Regressgefahr durch Kautionsbeträge zu sichern. Jedenfalls kann die Klägerin nicht darunter leiden, wenn die Beklagte eine solche Sicherung vernachlässigt hat. Hier fällt auch ins Gewicht, das die Beklagte einen ganz ausgezeichneten Kaufpreis erhalten hat, nämlich 2,6 Millionen Reichsmark für ein Grundstück, das einen Einheitswert von ca. RM 500.000.-- hat!!

Übrigens hat auch der Chef der Immobilienverwaltung des Ministeriums für den Aussenhandel der UdSSR, also der Leiter des Käufers, der Klägerin wiederholt erklärt, sie möge sich wegen ihrer Schadensersatzansprüche an die Wohnungsbaugesellschaft, die Beklagte, halten, weil diese einen ausreichenden Preis hierfür erhalten habe.

Beweis: Vernehmung der Klägerin.

2.) Höhe des Schadens:

Die vorstehende Klage umfasst nur einen Teilanspruch von RM 5.000.-- im Kosteninteresse. Die Klägerin trifft somit vererst nur die Substantiierungspflicht für diese Summe. Sie hat sich auf ihre Geschäftsbücher und Steuererklärungen sowie auf das Gutachten eines Sachverständigen dafür berufen, dass sie allein schon in der Zeit vom 1.5.1947 bis 1.11.1947, also für 6 Monate, einen Schaden von RM 5.000.-- erlitten hat. Über die Gesamthöhe des Schadens der Klägerin wird erst dann eine hähere Feststellung zu treffen sein, wenn der Anspruch dem Grunde nach nicht mehr streitig ist und die Beklagte sich endlich zu Verhandlungen bereit erklärt, was sie bisher immer wieder abgelehnt hat.

In der Anlage wird eine vorläufige Aufstellung der Klägerin über den ihr insgesamt entstandenen und entstehenden Schaden abschliessend mit einer Summe von RM 157.003,88 überreicht, für deren Richtigkeit auf Sachverständigengutachten unter Prüfung der Geschäftsbücher der Klägerin Bezug genommen wird.

Rechtsanwalt Dr. Fromm
durch den amtl.best.Vertrter
gez. Unterschrift
Rechtsanwalt.

Mdt. hat Abschrift
Frist: zum Termin.

Abschrift.

Dr. Albert Schilling
Rechtsanwalt u. Notar
Berlin SW 61
Mehringdamm 47
Telefon 66 49 40

15.3.1948.

In Sachen

Lier ./, Wohnungsbaugesellschaft
- 23.0.356/47 -

wird auf den Schriftsatz der Klägerin vom 21.2.48 folgendes erwidert:

I.

Die Ausführungen der Klägerin zu Grund und Höhe des Anspruchs machen ein näheres Eingehen auf das der Klage zu Grunde liegende Pachtverhältnis erforderlich.

Dem mit dem verstorbenen Ehemann der Klägerin am 19.6.29 mit einer Laufzeit bis zum 30.6.40 abgeschlossenen Pachtvertrag lag eine Jahrespacht für den Garagen- und Tankstellenbetrieb von RM 40.200.- und eine Wohnungsmiete von RM 2.400.-- zusammen RM 42.600.-- zu Grunde. Am 1.12.32 wurde bereits die Pacht für den Garagen- und Tankstellenbetrieb von RM 40.200.- jährlich auf RM 12.000.- jährlich ermässigt.

Beweis: das Schreiben des Herrn Heinrich Lier an die Beklagte vom 7.2.33.

Am 14.2.42 wurde der Pachtvertrag bis zum 30.6.50 mit einem Optionsrecht für weitere 10 Jahre zum Pachtpreis von RM 12.000.- jährlich mit der Massgabe verlängert, "dass der Pächter verpflichtet ist, bei Besserung der Verhältnisse den Pachtzins wieder entsprechend zu erhöhen."

Beweis: der Nachtragsvertrag zwischen der Beklagten und dem verstorbenen Ehemann der Klägerin vom 14.2.42, der abschriftlich in Anlage A vorgelegt wird.

Am 26.6.46 teilte das Bezirksamt Weissensee, Amt für Kraftfahrzeuge, der Firma der Klägerin mit, dass lt. Anordnung der Kommandantur

An das
Landgericht Berlin
Berlin-Zehlendorf-West

alle Garagen bis zum 14.7.46, mit Ausnahme der bereits von der russischen Handelsgesellschaft Osobtorg gemieteten Räume, freigemacht werden müssten, dass die freigewordenen Garagen von der sowjetischen Handelsgesellschaft Osobtorg gemietet würden und dass es zwecklos sei, etwas gegen diesen Beschluss zu unternehmen.

/ Beweis: das in Abschrift in Anlage B vorgelegte Schreiben des Bezirksamts Weissensee an die Firma der Beklagten vom 26.6.46.

Daraufhin ist die Klägerin mit der russischen Handelsgesellschaft Osobtorg in Verhandlungen über die Unterverpachtung des von der Beklagten gepachteten Garagen- und / Tankstellenbetriebes eingetreten und hat den in Anlage C vorgelegten Mietvertrag mit der Osobtorg auf Basis einer monatlichen Gesamtmiete von RM 5.640.-- = RM 67.680.- jährich abgeschlossen.

Mit Rücksicht auf diese ausserordentlich günstige / Unterverpachtung wurde zwischen den Parteien die in Anlage D abschriftlich vorgelegte Vereinbarung vom 15.8.46 getroffen, wonach für die Dauer des Unterpachtverhältnisses mit der russischen Handelsgesellschaft Osobtorg mit Wirkung vom 1.8.46 die im Pachtvertrag vom 19.6.29 festgesetzte ursprüngliche Pacht von jährlich RM 40.600.- wieder an die Beklagte gezahlt werden sollte.

Die Klägerin, die vor dem Abschluss des äusserst günstigen Unterpachtvertrages mit der Osobtorg keine nennenwerten Überschüsse aus dem von ihr gepachteten Garagen- und Tankstellenbetrieb hatte erzielen können, wurde nunmehr in die Lage versetzt, nicht nur die Zahlung der usprünglich vereinbarten Pacht von jährlich RM 40.200.- an die Beklagte wieder aufzunehmen, sondern darüber hinaus einen Bruttogewinn von RM 27.480.- jährlich zu erzielen. Da die Klägerin aus diesem Betrag ihre gesamten Unkosten und Steuern decken musste, war ihr effektiver Gewinn erheblich niedriger.

Während die Verhandlungen zwischen der Klägerin und der Osobtorg liefen, wurde die Beklagte durch das in / Anlage E abschriftlich vorgelegte Schreiben des Rechtsanwalts und Notars Max Müller, Berlin-Weissensse, Berliner Allee 233,

vom 25.7.1946 bereits darüber verständigt, dass das Einkaufskontor des Handelsministeriums der UdSSR, vertreten durch den russischen Oberst Toropin, einen Kaufvertrag über das frühere Grundstück, in dem sich der Garagen- und Tankstellenbetrieb der Klägerin befand, abzuschliessen wünsche. Wie sich aus diesem Schreiben ergibt und wie vorsorglich unter das Zeugnis des Rechtsanwalts Max Müller, Berlin-Weissensee, Berliner Allee 233, gestellt wird, wies bei dieser Gelegenheit der russische Verbindungsoffizier bereits darauf hin, dass die Besatzungsmacht auch die Möglichkeit hätte, das Grundstück zu beschlagnahmen und sich auf diese Weise das Eigentum an demselben zu verschaffen. Die Beklagte hat auf dieses Schreiben ausweislich des in Anlage F vorgelegten Schreibens vom 3.8.46 geantwortet.

Da die russische Stelle an dem Erwerb des Grundstücks weiterhin lebhaft interessiert war, beauftragte sie im Oktober 46 den Immobilien-Makler, Herrn Max Lössel, Berlin-Mariendorf, Kaiserstrasse 6, mit der Aufnahme von Vorverhandlungen. Herr Lössel wies bei seinem ersten Besuch bei der Klägerin mit Nachdruck darauf hin, dass die interessierte russische Stelle, nämlich das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR, Berlin-Karlshorst, Marcksburgstrasse 29, sich das Objekt durch Beschlagnahme sichern würde, falls keine Einigung über einen freihändigen Kaufabschluss zustande käme.

<u>Beweis:</u> Zeugnis des Immobilien-Maklers Max Lössel, Adresse wie angegeben.

Die unter dem Zwang der Verhältnisse mit dem Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR aufgenommenen Verkaufsverhandlungen führen alsdann zu dem Kaufvertrag vom 3.2.1947, dessen für die Entscheidung dieses Rechtsstreits massgebender Inhalt bereits mit der Klagebeantwortung vom 21.1.48 mitgeteilt worden ist.

II.

<u>Zu 1) Grund des Anspruchs:</u>

a) Die Klägerin hat aus durchsichtigen Gründen bisher verschwiegen, dass sie mit der russichen Handelsgesellschaft Osobtorg einen Unterpachtvertrag abgeschlossen hat, der ihr der Osobtorg gegenüber einen Anspruch auf Vertragserfüllung gibt. Sie hat von den ihr der Osobtorg gegenüber zustehenden Ansprüchen keinen Gebrauch gemacht, weil die Osobtorg nach Abschluss

des Kaufvertrages die festgelegte Unterpacht nur noch zögernd für einige Monate gezahlt, dann aber die Zahlungen eingestellt hat, weil sie mit Recht befürchten musste, dass die Genehmigung zur Ausübung der Gerichtsbarkeit für einen etwaigen Prozess von der russischen Kommandantur nicht gegeben werden würde.

b) Die Klägerin übersieht völlig, dass das Ministerium für den Aussenhandel der UdSSR nur der verlängerte Arm der russischen Militärregierung ist und von der SMAD Karlshorst für den auf militärische und politische Gründe zurückzuführenden Erwerb von Grundstücksinteressen im sowjetisch besetzten Sektor von Berlin un-d in der sowjetisch besetzten Zone ausschliesslich und allein als Vertragskontrahent vorgeschlagen wird. Der Vertreter des Ministeriums für den Aussenhandel der UdSSR, Herr Stepan Wasiljewitsch Chalow, untersteht den Weisungen der SMA und ist das ausführende Organ für Sequestrierungen im Rahmen der Befehle 124/126 und der zu ihrer Ausführung ergangenen Direktiven, wofür, falls erforderlich, Beweis angetreten werden kann.

c) Es ist unrichtig, dass das Ministerium für den Aussenhandel vom 1.7.1946 bis 1.Mai 1947 einen Untermietzins für die von der Klägerin untermietweise übernommenen Räume gezahlt habe. Richtig ist vielmehr - und das ergibt sich aus den vorgelegenten Anlagen -, dass der Untermietzins von der russischen Handelsgesellschaft Osobtorg gezahlt worden ist, die mit dem Aussenhandelsministerium der UdSSR in keiner Weise indentifiziert werden kann.

d) Käufer ist auch nicht eine Immobilien-Verwaltung des Aussenhandelsministeriums, sondern das Ministerium selbst, das sich für die Verwaltung des Grundstücks und der übrigen von ihm erworbenen Grundstücke einer ausschliesslich zu diesem Zwecke errichteten Immobilien-Verwaltung bedient.

e) Da das Aussenhandelsministerium ein Organ der Militärregierung ist, stellt sich jede Massnahme des Aussenhandelsministeriums auch als ein Akt der Militärregierung dar.

f) Auf Grund der Kontrollratsgesetzgebung ist es dem deutschen Gericht untersagt, Massnahmen der Militärregierungen und ihrer Organe auszulegen und auf ihre Rechtsgültigkeit

nachzuprüfen.

g) . Das Gericht ist auch nicht berechtigt, über Ansprüche gegen eine deutsche juristische Person zu entscheiden deren Bestehen von der Gültigkeit oder Ungültigkeit einer von der Militärregierung auf Grund des Besatzungsrechts getroffenen Massnahme abhängt.

h) Eine Haftung der Beklagten besteht nicht, wenn das Ministerium für den Aussenhandel als Organ der russischen Militärregierung das Pachtverhältnis mit der Klägerin fristlos auflöst, weil sich, wie bereits vorgetragen, diese Massnahme ausschliesslich als obrigkeitlicher Akt der Militärregierung im Rahmen des Besatzungsstatuts darstellt.

i) Hätte sich die Beklagte nicht mit dem Aussenhandelsministerium über die Bedingungen des Kaufvertrages verständigt, so wäre das Grundstück ohne weiteres der Beschlagnahme verfallen, weil es für militärische Zwecke gebraucht wurde und die Klägerin genau so rechtlos gestellt worden, wie sie es nach der gegebenen Sachlage ist. Die Beklagte hat bei den Verhandlungen das Ministerium auf die bestehenden Verträge ausdrücklich hingewiesen und die Übernahme der daraus resultierenden Verpflichtungen von dem Ministerium verlangt. Das Ministerium hat sich erst nach eingehenden Verhandlungen zum Eintritt in den mit der Klägerin abgeschlossenen Pachtvertrag bereitgefunden, sich jedoch ausdrücklich vorbehalten, mit der Klägerin über etwaige Vertragsänderungen zu verhandeln. Die Beklagte hat die Interessen der Klägerin zu wahren versucht, soweit sie dazu in der Lage war. Die Beklagte kann, nachdem das Ministerium sich auf höhere Weisung von dem Vertrag losgesagt hat, nicht für den der Klägerin entstandenen Schaden haftbar gemacht werden, weil die Massnahme des Ministeriums der privatrechtlichen Sphäre entrückt ~~um~~ ist und ausschliesslich eine der privatrechtlichen Beurteilung entzogene Massnahme der Militärregierung im Rahmen der von dieser ausgeübten Befugnisse darstellt.

Es muss bestritten werden, dass der Vertreter des Ministeriums für den Aussenhandel die Klägerin wegen ihrer Schadensersatzansprüche an die Beklagte verwiesen habe, weil diese angeblich einen ausreichenden Preis erhalten habe. Ich trete durch das Zeugnis des Immobilien-Maklers Max Lössel Beweis dafür

an, dass der Kaufpreis von RM 2.500.000.- bereits bei dem ersten Besuch verbindlich genannt worden ist und die Frage des Pachtverhältnisses des zwischen den Parteien bestehenden Pachtvertrages daher auf die Preisbemessung nicht den geringsten Einfluss gehabt hat.

Im übrigen ist ein nennenswerter bilanzmässiger Gewinn bei dem Verkauf des Grundstücks nicht erzielt worden.

Zu 2) Höhe des Schadens:

Die Beklagte behält sich ausdrücklich vor, im Wge der Widerklage feststellen zu lassen, dass der Klägerin Schadensersatzansprüche gegen sie in der von ihr geltend gemachten Höhe (vgl. Schriftsatz vom 1.3.1948) nicht zustehen. Soweit der Klägerin überhaupt ein Schaden entstanden ist, muss sie sich an ihre Unterpächterin halten. Der Osobtorg stand es auf Grund des Unterpachtvertrages zu, den Vertrag jederzeit mit einem Kündigungsfrist von 3 Monaten, erstmalig zum 30.6.47, zu kündigen. Da der Pachtvertrag von dem Aussenhandelministerium mit Wirkung vom 1.5.47 aufgehoben worden ist, ist damit auch das Unterpachtverhältnis erloschen. Selbst wenn die Aufhebung des Pachtvertrages - was nach dem Vorhergesagten bestritten wird - unzulässig gewesen wäre, hätte sich die Klägerin die Vorteile des Unterpachtverhältnisses nur bis zum 30.6.47 zunutze machen können. Vom 1.7.47 ab wäre die Klägerin verpflichtet gewesen, an das Aussenhandelsministerium eine Jahrespacht von RM 40.200.- zu zahlen bezw. eine ermässigte Pacht, falls sich das Aussenhandelsministerium darauf eingelassen haben würde. Wegen ihrer Ansprüche aus der Inanspruchnahme des Garagenbetriebes durch militärische Dienststellen der russischen Besatzungsmach wäre sie dagegen an das Amt für Kriegsschäden und Besatzungskosten Weissensee zu verweisen gewesen, wobei es dahingestellt bleiben kann, ob sie im Rahmen ihrer Pachtaufwendungen überhaupt jemals entschädigt worden wäre. Die von der Klägerin gestellten Schadensersatzansprüche sind in keiner Weise begründet und substantiiert.

Zu der von der Klägerin überreichten vorläufigen Aufstellung kann die Beklagte noch keine St llung nehmen, da ihr diese Aufstellung bisher nicht zugestellt worden ist.

gez. Jurisch
Rechtsanwalt
als amtl. best. Vertreter des
Rechtsanwalt Dr. Schilling

Abschrift.

4

Zwischen

der Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G m b H
-nachstehend "Verpächterin" genannt-

und

Herrn Heinrich Lier, Berlin-Weissensee, Langhansstrasse 24,
-nachstehend "Pächter" genannt-

wird nachstehender

Vertrag

geschlossen:

§ 1

Der Pachtvertrag vom 19.6.1929, der bis zum 30.6.1940 lief, wird um weitere 10 Jahre bis zum 30. Juni 1950 verlängert, nachdem der Pächter gemäss § 8 des Vertrages von dem ihm zustehenden Recht, den Pachtvertrag auf weitere 10 Jahre zu erneuern, mit Schreiben vom 23.2.1939 Gebrauch gemacht hat.

§ 2

Der Pachtzins beträgt gemäss dem Schreiben der Verpächterin vom 4.Mai 1938 bis auf weiteres 12.000.-RM jährlich mit der Massgabe, dass der Pächter verpflichtet ist, bei Besserung der Verhältnisse den Pachtzins wieder entsprechend zu erhöhen.

§ 3

Der Pächter ist verpflichtet, die im § 1 des Vertrages vom 19.6. 1929 erwähnten Tankanlagen, wenn dies während der Pachtdauer erforderlich werden sollte, auf seine Kosten zu erneuern.

§ 4

Dem Pächter wird das Recht eingeräumt, den Pachtvertrag nach Ablauf auf weitere 10 Jahre zu den gleichen Bedingungen zu verlängern. Die Erklärung, dass die Verlängerung des Pachtvertrages verlangt wird, hat der Pächter mindestens 3 Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich abzugeben.

Berlin-Wilmersdorf, den 14.Februar 1942

Wohnungsbaugesellschaft
Kurfürstenstrasse GmbH

Bu

Abschrift.

B

Stadt Berlin
Bezirksamt Weissensee
Amt für Kraftfahrzeuge

- - - - - - - - - - - -

Berlin-Weissensee, den 26.Juni 1946
Berliner Allee 107-110

Firma
Grossgaragen L i e r,

Berlin-Weissensee
Langhansstr. 24

Betr: Räumung der zivilen Kraftfahrzeuge und Werkstätten.

Laut Anordnung der hiesigen Kommandantur müssen alle Garagen sowie die Reparatur-Werkstatt der Firma D e t t b a r n bis zum 14.7.1946 mit Ausnahme der schon von der russischen Handelsgesellschaft "OSOBTORG" gemieteten Räume freigemacht werden.

Die freigewordenen Garagen werden von dem sowjetischen Handelsministerium (OSOBTORG) gemietet.

Diesbezügliche Verhandlungen wird der Beauftragte Herr S c h o f f mit Ihnen führen.

Wir bitten Sie, die Kraftfahrzeughalter darauf aufmerksam zu machen, dass es zwecklos ist, an anderer Stelle etwas gegen diesen Beschluss zu unternehmen.

Der Bürgermeister
(gez) L e s t

Stempel

Bürgermeisterei

Bu

Abschrift

Z w i s c h e n

der Firma Heinrich Lie r, Grossgaragen in Berlin-Weissensee, Langhansstrasse 24

u n d

der russischen Handelsgesellschaft O s o b t o r g, vertreten durch den Beauftragten, Herrn Sotoff,

wird heute nachstehender

M i e t v e r t r a g

geschlossen:

Die Vertragsschliessenden werden im folgenden "Vermieterin" und "Mieterin" genannt.

§ 1

Vermieterin vermietet ihre Grossgaragen und Tankstelle mit Werkstatthallen auf dem Grundstück Berlin-Weissensee, Langhansstrasse 24 an die Mieterin, und zwar werden vermietet:

a) 9o Boxen
b) der gesamte Werkstatthof
c) die bisherige Werkstatt Dittborn
d) die bisherige Werkstatt Meineke u Jenek
e) die Einrichtungen für Benzin- und Öllagerung
f) die Hebebühne mit Kompressoranlage und Abschmiergrube.

Über Lage, Grösse und betriebstechnischen Zustand der Anlage sind sich die Parteien einig. Die gesamte Anlage wird übernommen, wie sie heute steht und liegt.

§ 2

Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt auf ein Jahr.

Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsschluss, d.h. erstmalig zum 3o. Juni 1947 gekündigt wird.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 3

Der Mietpreis wird berechnet:

für 9o Boxen a 25.- =	RM	2 25o.--
für den Hof	"	1 ooo.-
für die kleinere Werkstatt mit	"	12o.--
für die grössere Werkstatt mit	"	52o.--
für die gesamte technische Einrichtung einschl.Hebebühne und Anlage mit	"	1 75o.-

dementsprechend beträgt der Gesamtpreis monatl.RM 5 64o.--
(in Worten: Fünftausendsechshundertvierzig Reichsmark).

Der

Der Mietzins ist monatlich im voraus zu zahlen.

§ 4

Nicht umfasst von dem Vertrage ist der Wohnraum des Tankwarts Urbschat. Dieser bleibt im Einverständnis beider Parteien auf dem Platz, hält den Hof in Ordnung und bedient die technischen Einrichtungen. Er erhält sein Gehalt durch die Vermieterin.

Den Mietern des Hauses wird, wie bisher, der Müllabladeplatz und der Raum zum Teppichklopfen von der Mieterin des Vertrages zur Verfügung gestellt.

§ 5

Die Mieterin übernimmt die Kosten für Müllabfuhr, Licht, Gas und Wasser. Sie hat keinen Anspruch auf die Überlassung des Telefons der Firma Lier, sondern wird für eigenen Telefonanschluss Sorge tragen.

§ 6

Die Mieterin wird die Räume pfleglich behandeln und in Ordnung halten und sie bei Auflösung des Mietverhältnisses im ordnungsmässigen Zustand zurückgeben.

Räumliche Veränderungen in den Räumen sind nur mit Zustimmung der Vermieterin statthaft. Soweit solche vorgenommen werden, kann bei Auflösung des Mietverhältnisses die Vermieterin entweder die kostenlose Belassung der Veränderungen und Einrichtungen auf dem Mietgrundstück fordern, oder die Entfernung der Einrichtungen und die Wiederherstellung des alten Zustandes auf Kosten der Mieterin.

Mieterin haftet für Schäden, die nach dem Einzug durch sie, ihre Arbeiter, Angestellte sowie die von ihr beauftragten Handwerker, Lieferanten und Arbeitsgehilfen schuldhaft verursacht werden, insbesondere für Schäden durch unvorsichtiges Fahren der Fahrzeuge, welche den Werkstatthof benutzen.

Der Mieterin liegt der Beweis dafür ob, dass ein schuldhaftes Verhalten vorgelegen hat.

§ 7

Aufrechnungen und Gegenforderungen kann die Mieterin nur vornehmen, wenn diese mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses der Vermieterin angekündigt sind.

Ist Vermieterin trotz Zahlungsaufforderung mit mehr als der Hälfte des fälligen Betrages länger als vierzehn Tage im Rückstand, so kann Vermieterin das Mietverhältnis fristlos kündigen. Die Kündigung ist unwirksam, wenn die Mieterin aufrechnen, zurückbehalten oder mindern kann und alsbald nach der Kündigung eine entsprechende schriftliche Erklärung abgibt.

§ 8

Mieterin darf die überlassenen Räumlichkeiten nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will sie dieselben zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf sie der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Eine

Eine Weitervermietung darf nur mit Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

§ 9

Der Vermieterin verbleiben die Garagen Nr 1,2,3,4,5,6,13,14,15 und 16. Über diese Garagen kann die Vermieterin frei verfügen. Die Mieterin wird ihr den ungehinderten Zutritt nach Massgabe der Benutzung dieser Garagen für die Vermieterin selbst und Dritte, die in ihrem Auftrag oder aufgrund eines Vertragsverhältnisses zur Vermieterin handeln, gestatten. Insoweit steht auch der Vermieterin die Mitbenutzung des Hofes und der Werkstatt zu.

§ 10

Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für die in den Mieträumlichkeiten untergebrachten Wagen, Materialien, Gegenstände usw. Der Schutz derselben ist Sache der Mieterin.

§ 11

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieterin (vertragswidrige Benutzung der Räume, Mietrückstand) so haftet die Mieterin für den Schaden, den die Vermieterin dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug der Mieterin eine zeitlang leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, also bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

§ 12

Mieterin verpflichtet sich, jederzeit einen Bevollmächtigten zu benennen, dem gegenüber die Erklärungen der Vermieterin mit Wirkung für die Mieterin abgegeben werden können.

§ 13

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Gerichtstand ist das Amtsgericht Berlin-Weissensee bzw das Landgericht Berlin.

Berlin, den Juli 1946

Bu

Abschrift

D

Wohnungsbaugesellschaft
Kurfürstenstrasse GmbH

- - - - - - - - - - - -

, den 15.August 1946
Keubstrasse 1o

An die
Grossgaragen/Grosstankstelle
Heinrich L i e r,

Einschreiben

Berlin-Weissensee
Langhansstr. 24

Betr: Pachtvertrag O/Kon

Sie machten uns heute davon Mitteilung, dass Sie auf Grund des mit der russischen Handelsvertretung "Osobtorg" abzuschliessenden Mietvertrages in die Lage versetzt werden, die ursprünglich in § 2 des Pachtvertrages vom 19.VI.1929 festgelegte jährliche Vergütung wieder zu entrichten. Sie gaben uns ferner davon Kenntnis, dass, obgleich der Untervertrag von der russischen Handelsvertretung noch nicht unterzeichnet sei, der Pächter die vermieteten Räume bezogen und die erste Mietsrate bezahlt habe, so dass das Vertragsverhältnis als gegeben angesehen werden könne. Dies vorausgeschickt erklären wir unser Einverständnis dazu, dass Sie den in § 2 des Vertrages vom 19.6.29 festgesetzten Pachtzins von jährlich RM 4o 6oo.-- monatlich RM 3 383,33 zunächst nur für die Dauer des Bestehens des Pachtverhältnisses mit der rsussischen Handelsgesellschaft Osobtorg mit Wirkung vom 1.August ds.Js. an uns zahlen.

Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass die Vollziehung des Unterpachtvertrages durch die "Osobtorg" ehestens nachgeholt wird.

Hochachtungsvoll

Wohnungsbaugesellschaft
Kurfürstenstrasse GmbH

(gez) Otto (gez) ppa Schmidt

Bu

E

Abschrift.

Max M ü l l e r
Rechtsanwalt und Notar
Berlin-Weissensee
Berliner Allee 233

Berlin-Weissensee, den 25. Juli 1946
M/Z

- - - - - - - - - - - - - -

An die
Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse GmbH,

Berlin - Wilmersdorf
Caubstrasse 1o

Im Auftrage des Einkaufskontors des Handelsministeriums der UdSSR in Deutschland zu Berlin-Weissensee, Metzstr.77/81 teile ich Ihnen folgendes mit:

Bei mir erschien heute ein Vertreter des Einkaufskontors der UdSSR in Deutschland, das vertreten wird durch den Obersten Toropin, und erklärte mir, dass das Einkaufskontor beabsichtige, das Ihnen gehörige Grundstück Weissensee, Langhansstr.24 nebst dem angrenzenden Grundstück Langhansstr.23, auf welchem das Kino steht, käuflich zu erwerben. Ich wurde ersucht, mit Ihnen wegen der Vereinbarung eines Kaufvertrages, der bei mir zu Protokoll erklärt werden soll, in Verbindung zu treten. Aus den Grundakten habe ich festgestellt, dass Sie die Eigentümerin dieses Grundstücks sind und dass das Grundstück die Grundbuchbezeichnung Weissensee Band 76 Blatt Nr 2248 hat. Das Grundstück ist belastet in Abteilung III unter Nr 19 mit einer Grundschuld von 5oo.ooo.- GM für die Aktiengesellschaft für Verkehrswesen in Berlin W 5o, Tauentzienstr. 19a und ferner mit einer Darlehnshypothek von 175 ooo.- GM, eingetragen in Abteilung III unter Nr 2o für die Aktiengesellschaft für Verkehrswesen in Berlin-Wilmersdorf, Mecklenburgischestr. 57. Anscheinend ist die Gläubigerin bei beiden Belastungen dieselbe, sodass sich nur deren Adresse verändert hat. Für die beiden Belastungen haftet noch ein anderes Grundstück, nämlich Weissensee Blatt Nr 2627. Das Hausgrundstück Langhansstr.23 stellt eine Parzelle des grundbuchmässigen Grundstücks Blatt Nr 2248 dar. Auf dieser Parzelle liegt das Kino, das verpachtet ist. Die auf dem Grundstück Langhansstr. 24 gelegenen Garagen sind an eine Witwe Gertrud Bär verpachtet.

Ich wurde von dem russischen Offizier, der bei mir war, darauf hingewiesen, dass die Besatzungsmacht auch die Möglichkeit hätte, das Grundstück zu beschlagnahmen und sich auf diese Weise das Eigentum an demselben zu verschaffen.

Ich sollte aber zunächst mit Ihnen wegen eines freiwilligen Verkaufs in Verbindung treten und Sie ersuchen, Vorschläge nach dieser Hinsicht zu machen.

Da die Besatzungsmacht es sehr eilig in dieser Angelegenheit hat, so bitte ich um bald möglichen Bescheid, ob Sie bereit sind, das Grundstück zu verkaufen und zu welchen Bedingungen.

Hochachtungsvoll
(gez.) M ü l l e r
Rechtsanwalt

Bu

F

Abschrift.

Wohnungsbaugesellschaft
Kurfürstenstrasse GmbH

, den 3. August 1946
Kaubstr. 10

Herrn
Rechtsanwalt und Notar
Max M ü l l e r,

Berlin-Weissensee
Berliner Allee 233

O/Kon.

Betr: Kauf Langhansstrasse 23/24

Der Ordnung halber bestätigen wir Ihnen den Eingang Ihrer gfl. Zuschrift vom 25. Juli. Wie wir in einer telefonischen Aussprache am 1.d.Mts bereits darlegten, besteht bei uns nicht die Absicht, das Grundstück in Weissensee zu veräussern, umsoweniger, da zur Erreichung einer besseren Rentabilität erst in den letzten Tagen aussichtsreiche Verhandlungen wegen Abschluss eines Unterpachtvertrages zwischen unserer Pächterin, nämlich der Firma Lier und der russischen Handelsgesellschaft Osobtorg geführt wurden. Wenn der Vertrag auch zZt noch nicht formell von den Vertragspartnern unterschrieben wurde, so hat er jedoch insofern schon Wirksamkeit erlangt, als dass die Handelsgesellschaft Osobtorg bereits die gemieteten Räume bezogen hat.

Dafür, dass wir unter diesen Umständen uns nur ungern entschliessen würden, das Grundstück zu verkaufen, zeigten Sie Verständnis. Wir sagten Ihnen indessen zu, dass wir unter Würdigung der vorliegenden besonderen Verhältnisse zu weiteren Besprechungen in unserem Büro Berlin-Wilmersdorf, Mecklenburgische Str 57, nach vorheriger telefonischer Verständigung zur Verfügung stehen. Sie hatten es freundlicherweise übernommen, das Einkaufskontor des Handelsministeriums der UdSSR entsprechend zu verständigen.

Hochachtungsvoll

D.O.
(gez) Unterschriften

Bu

Abschrift

Rechtsanwalt
Dr. Fromm
Berlin W 15,
Uhlandstr. 173/74.

Berlin, den 9.4.1948.

In S a c h e n

Lier ./. Wohnungsbaugesellschaft
- 23 O 356/47 -

wird auf den Schriftsatz vom 15.3.1948 folgendes erwider:

I. Der von der Beklagten in Abschrift überreichte Mietvertrag zwischen Lier und Osobtorg ist niemals unterschrieben worden. Es ist dann ein kurzgefasster Vertrag von Osobtorg entworfen worden, den die Klägerin und Osobtorg unterschieben. Die Beklagte erhielt hiervon Mitteilung und erteilte ihre Zustimmung. Die Tatsache dieser Untervermietung spielt jedoch für die Entscheidung dieses Rechtstreits keine Rolle, denn es war der Klägerin nach dem Pachtvertrag mit der Beklagten vollkommen freigestellt, die Garagen einzeln oder im ganzen an einen Dritten zu vermieten. Die Klägerin musste deshalb auch sofort den vollen Pachtpreis an die Beklagte wieder zahlen. Es wurde vereinbart, dass, wenn die Osobtorg wieder herausgeht, die Klägerin den ermässigten Pachtpreis wieder zu zahlen habe. Massgebend für diesen Prozess ist nur, dass die Beklagte durch den Verkauf des Grundstücks sich selbst zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses ausserstande gesetzt hat und dass sie der Klägerin für den hierdurch ihr erlittenen Schaden einzustehen hat.

Hierfür fällt besonders ins Gewicht, dass die Beklagte einen derartig hohen Preis für das Grundstück erzielt hat, wie sie ihn niemals unter der Geltung der deutschen Preisgesetze von einem deutschen Abnehmer hätte genehmigt erhalten können. Sie hat also einen spekulativen Grundstücksverkauf geschlossen und will sich den ganzen Gewinn einstecken und die Klägerin um ihr Recht auf den noch 13-jährigen Pachtgenuss bringen. Das ist unbillig.

Es wird auf Auskunft des Preisamtes Berlin dafür Bezug genommen, dass ~~von~~ der von der Beklagten für das Grundstück erzielte Kaufpreis von ca. 2,6 Millione

An das
Landgericht Berlin
Berlin-Zehlendorf.

vollständig übersetzt ist bei einem Einheitswert von RM 500.000.--.

II. Die Klägerin hat die Untervermietung deshalb nicht hervorgehoben, weil sie für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Bedeutung ist. Jedenfalls hat sie sich niemals mit dem Verkauf des Grundstückes an die Osobtorg durch die Beklagte einverstanden erklärt und ist auch niemals um ihre Zustimmung gebeten worden. Die Anführungen der Beklagten, dass der Verkauf in einer Zwangslage erfolgte, um einer Beschlagnahme des Grundstücks und Enteignung zu entgehen, sind hinfällig. Wenn die Käuferin zur Enteignung und Beschlagnahme im Stande gewesen wäre, so hätte sie nicht 2,6 Millionen für ein Objekt verausgabt, das ihr ohnehin entschädigungslos zustand. Ausserdem werden solche Grundstücke überhaupt nicht enteignet, sondern nur gekauft. Wenn die Beklagte ihrer Verpflichtung, ihre Verpächterin zu entschädigen, entgehen wollte, dann hätte sie es auf die Beschlagnahme und Enteignung ankommen lassen müssen. Erzielte sie aber einen Preis von mehr als dem Fünffachen des Einheitswertes, so ist es nur recht und billig, wenn sie dazu angehalten wird, die Klägerin für den entgangenen 13-jährigen Pachtgenuss dem Gesetz entsprechend zu entschädigen.

Die übrigen Ausführungen der Beklagten gehen fehl. Hier wird keine militärische Anordnung angegriffen und kein Rechtsakt der Besatzungsmacht zur Debatte gestellt, sondern es wird lediglich der zivilrechtliche Entschädigungsanspruch eines Verpächters gegen einen Grundstücksverkäufer prozessual geltend gemacht, der aus dem Verkaufsgeschäft ein riesiges spekulatives Geschäft gemacht hat. Dass der Verkauf nicht der privatrechtlichen Sphäre entrückt ist, ergibt allein die Tatsache, dass er in notarieller Urkunde vor einem deutschen Notar beurkundet wurde, dass der Kaufpreis regulär ausgezahlt wurde und dass das Grundstück auf Grund dieses Kaufvertrages unter Auflassung im Grundbuch umgeschrieben wurde.

III. Höhe des Schadens:

Ihrer Substantiierungspflicht hat die Klägerin dadurch genügt, dass sie den ihr entgehenden Jahresgewinn ziffernmässig errechnet hat und sich im brigen auf ihre Geschäftsbücher und Einkommensteuererklärungen zum Nachweis dieser Zahlen berufen hat. Die Beklagte führt auch kein durchgreifendes Argument an, weshalb die Berechnung der Klägerin in einzelnen Punkten unrichtig sein sollte. Auf Auskunft eines Bücherrevisors oder Wirtschafts-

prüfers für die Richtigkeit der Aufzeichnungen der Klägerin und die Schadenshöhe ist bereits Bezug genommen. Alle übrigen Anführungen der Beklagten werden -soweit sie nicht ausdrücklich zugestanden sind- bestritten. Die Aufstellung der Klägerin ist der Beklagten zugestellt.

Rechtsanwalt Dr. Fromm
durch den amtl.best.Vertreter

gez. Unterschrift
Rechtsanwalt.

Abschrift.

Öffentliche Sitzung des
Landgerichts Berlin

23. Zivilkammer

23 O. 356.47

Berlin-Zehlendorf, den 31. März 1948.

In dem Rechtsstreit

Gegenwärtig:
LGDir.FrauDr.Scheffler
als Vorsitzende,

LGR. Schwing

Richter Fritz
als beis.Richter

Kzl.Sekr.Kornet
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle.

Lier

Wohnungsbauges.

erschienen bei Aufruf

1. für die Klägerin Rechtsanwalt Dr. Fromm,
RA. Holdheim m.e.Z.148

2. für die Beklagte Rechtsanwalt Dr. Schilling
Ass.Dr.Ratzar als amtl.bestellt.
Vertr.d.RA.Keil vorlegend

Der Anwalt des Klägers nahm Antrag der Klageschrift

Der Anwalt des Beklagten nahm Bezug auf den Antrag des

Schrifts.v.15.Januar 1948

Die Anwälte verhandelten sodann zur Sache.

B.u.v,: Termin zur Verkündung einer Entscheidung in
einer Wiche,

gez. Dr. Scheffler gez. Kornet

Gen. Dr. Schilling Gen. Kolnef

Einsatzgruppe

B.d.U.A.: Leitung und Ausführender Einsatz Ostland

Die Kumpfte verlaufen wechselnd Sache.

Der Kampf des Bataillons Dem Bataillon fehlt der Kampfwert

Der Kampf des Kiefers Dem Kampfwert der Kriegsmarine

Der Kampf des Beutlaufen Dem Kampf der Luftwaffe

Schiffs.V.Ostland Ist

Die Kumpfte verlaufen wechselnd Sache.

Einsatzgruppen der Polizei

1. Tat des Kiefers Wechselwirkung Ost. Front

SA. Polizeiführer u.s.w. SA.

2. Tat des Beutlaufen Wechselwirkung Dr. Schilling

Ges. Dr. Kersten als Leitung

Verf.d.KA.Kelt Vorgehen

Einsatzgruppen

Kel.Gen.Kolnef Kommandeurgruppe:

Die Partisanenbekämpfung

der Gesamtpartei.

Die Gebs.Kolnef

Kommandeurgruppe:

Kommt Ostland

Kommt Ostland

Die Gebs.Kolnef

Tiger

Die Vorstellungen

Tgdtl.Kiesel.Schilling

Gebietskommissar:

In neue Kommandeurgruppe

Dr. Lic. Dr.

Dr. Stalikowski

Unbekannte Beutlaufen Berlin-Kommando' des Dr. Lic. Dr.

Offenbliche Stimme des

Kapitän

Abschrift.

Landgericht Berlin
23.0.356/47
Verkündet
am 7. April 1948
gez.Protz, Just.Sekr.
als Urkundbeamter der
Geschäftsstelle.

IM NAMEN DES VOLKES!

In Sachen

der Witwe Gertrud Lier, geb. Oriwohl, Berlin-Weissensee, Pistoriusstr. 140,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Fromm, BerlinW 15, Uhlandstr. 173,

gegen die

Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstr., G.m.b.H., Berlin W 62, Kaubstr. 10,
vertreten d.ihren Geschäftsführer Hans Otto, ebenda,
Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Schilling, Berlin SW 29, Gneisenaustr. 62, II,

wegen Schadensersatzes,

hat die 23. Zivilkammer des Landgerichts in Berlin auf die mündliche Verhandlung vom 31. März 1948 unter Mitwirkung der Landgerichtsdirektorin Dr. Scheffler, des Landgerichtsrates Schwing und des Richters Fritz für Recht erkannt:

Die Klage wird dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Tatbestand.

Die Beklagte war Eigentümerin des Grundstücks, Berlin-Weissensee, Langhansstr. 23/24, das sie durch notariellen Kaufvertrag vom 3.Februar 1947 an das Ministerium/ für einen Kaufpreis von 2.500.000 RM/ für Aussenhandel der U.d.SSR + verkauft hat. Auf dem Grundstück unterhielt der verstorbene Ehemann der Klägerin als Pächter der Beklagten einen Garagen- und Tankstellenbetrieb. Auf Grund vertraglicher Vereinbarung vom 14.Februar 1942 lief der Pachtvertrag bis 30. Juni 1950 mit einem Optionsrecht des Pächters für eine Verlängerung auf weitere 10 Jahre. Die Klägerin hat als Alleinerbin, ihre Ehemannes den Vertrag fortgesetzt und diese Option ausgeübt, sodass die Laufzeit des Pachtvertrages sich bis zum 30. Juni 1960 erstreckt. Der ursprüngliche (im Jahre 1929) vereinbarte Jahrespachtzins für Garagen, Tankstelle und Wartung von 40.600 RM wurde seitens der Beklagten mit Schreiben vom 9. Mai 1938 auf 12.000 RM jährlich ermässigt mit der Massgabe, dass der Pächter bei Besserung der Verhältnisse verpflichtet sei, den Pachtzins entsprechend zu erhöhen. Nachdem die Klägerin durch Untervermietung der gepachteten Anlagen an die russische Handelsgesellschaft "Osobtorg" in die Lage versetzt war, wieder erhöhten Pachtzins zu zahlen, ist sie dieser

dieser Verpflichtung im August 1946 mit der im Schreiben der Beklagten vom 15. August 1946 festgehaltenen Vereinbarung nachgekommen, in der ab 1. August 1946 für die Dauer des Untermiet~~vertrages mit~~ "Obobtorg" wieder die ursprüngliche Pachtsumme von 40.600 RM in Kraft gesetzt wurde.

Der eben erwähnte Kaufvertrag zwischen der Beklagten und dem Ministerium für Aussenhandel enthält in § 3 folgende Bestimmungen:

"Dem Käufer ist bekannt, dass die verkauften Geschäftsbetriebe zur Zeit verpachtet sind. Der Zustand der gekauften Betriebe, die Pachtverhältnisse und Optionsrechte sind dem Käufer gleichfalls bekannt..... Die Übergabe....., des Garagenbetriebes nebst Tankstelle erfolgt gleichzeitig mit der Übergabe des Grundstückes. Nutzungen und Laten gehen mit dem gleichen Tage auf den Käufer über.

Käufer tritt an Stelle des Verkäufers in die über die verkauften Betriebe abgeschlossenen Pachtverträge bezw. Optionen ein..... Käufer behält sich vor, mit den jetzigen Pächtern über etwaige Vertragsveränderungen zu verhandeln."

Das Ministerium für Aussenhandel hat jedoch den Vertrag mit der Klägerin nicht lange fortgesetzt, sondern ihr mitgeteilt, dass es den Rechtsvertrag mit Wirkung vom 1.Mai 1947 auch hinsichtlich der Wohnung aufhebe.
Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Beklagte ihr gemäss § 571, Abs.II, BGB. für den Schaden hafte, der ihr durch Ablehnung der Fortsetzung des Mietsvertrages seitens der Käuferin des Grundstückes entstanden sei. Sie beziffert ihren Gesamtschaden in einer vorläufigen Aufstellung mit 157.003.88 RM und behauptet, dass ihr allein schon in der Zeit vom 1. Mai bis 1. November 1947, also in 6 Monaten ein Schaden von mindestens 5.000 RM entstanden sei. Sie macht mit der Klage jedoch zunächst nur einen Teilanspruch von 5000.- RM geltend und behält sich Erhöhung der Klage vor. Sie beantragt demgemäss:

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 5000.- RM nebst 4% Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen. Demgegenüber beantragt die Beklagte:

die Klage abzuweisen.

Sie führt aus, dass eine Haftung der Beklagten aus § 571, II, BGB nicht in Betracht käme. Voraussetzung einer solchen Haftung sei, dass die Klägerin eine Schadensersatzforderung gegen das Ministerium für Aussenhandel wegen Nichterfüllung der vertraglich übernommenen Verpflichtungen habe, denn nur in diesem Falle könne sie wie ein selbstschuldnerischer Bürge in Anspruch genommen werden. An dieser Voraussetzung fehle es aber, da hier eine der privatrechtlichen Beurteilung entzogene und keine Schadensersatzpflicht begründende Massnahme der Besatzungsmach vorläge. Das Ministerium für Aussenhandel sei nur der verlängerte Arm der sowjetischen Militärregierung, und es sei deutschen Gerichten auf Grund der Kontrollratsgesetzgebung untersagt, Massnahmen der Militärregierung auf ihre Rechtsgültigkeit nachzuprüfen sowie über Ansprüche zu entscheiden, deren Bestehen von der Gültigkeit einer von der Militärregierung auf Grund des Besatzungsrechtes getroffenen Massnahme abhinge.
Im übrigen sei sie all ihren Verpflichtungen nachgekommen, da sie bei den Verkaufsverhandlungen mit dem Ministerium ausdrücklich auf Eintritt des Ministeriums in den Pachtvertrag bestanden habe; hierzu habe sich das Ministerium erst nach eingehenden Verhandlungen bereit erklärt. Wäre keine Einigung über die Bedingungen des Pachtvertrages erzielt -2-

erzielt worden, wäre das Grundstück kurzer Hand beschlagnahmt worden.

Die Beklagte bestreitet weiter, dass der Klägerin ein Schaden in Höhe der Klageforderung entstanden sei, und macht mangelnde Substantiierung geltend.

Der Pachtvertrag zwischen der Beklagten und dem Ehemann der Klägerin nebst Verlängerungen und das Schreiben der Beklagten vom 15.August 46 haben in Abschrift vorgelegen und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

- Entscheidungsgründe.

Die auf §§ 581, II; 571, II, BGB gestützte Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt, und der Rechtsstreit insoweit entscheidungsreif. Die Beklagte haftet gem./ 571, II BGB der Klägerin für den Schaden, der ihr dadurch entstanden ist und entsteht, dass der Käufer des Grundstückes das Ministerium für Aussenhandel der Ud SSR den Pachtvertrag über den 1.Mai 1947 hinaus nicht fortgesetzt hat. Da die Beklagte wie ein selbstschuldnerischer Bürge haftet, ist es nicht erforderlich, dass die Klägerin vorher den Käufer auf Zahlung des Schadensersatzes verklagt. Das Gesetz stellt es in das Belieben der Klägerin, sich an den Käufer oder die Verkäuferin des Grundstückes zu halten, sodass es gleichgültig ist, ob der Käufer das sowjetische Ministerium für Aussenhandel überhaupt verkalgt werden kann oder nicht, sofern nur ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen das Ministerium besteht.

Diese Frage wird vom Gericht bejaht, da die Aufhebung des Pachtvertrages d rch das Aussenhandelsministerium nach Auffassung des Gerichts keinen Hoheitsakt der sowjetischen Militärregierung kraft Besatzungsrecht- sondern eine den privatrechtlichen Bestimmungen unterliegende und Schadensersatzpflicht begründete Massnahme darstellt. Diese Auffassung liegen folgende Erwägungen zu Grunde:
Es ist in vorliegendem Falle keine Beschlagnahme durch die sowjetische Militärregierung erfolgt, sondern ein privatrechtlicher Kauf des Grundstücks nach deutschen Rechtsvorschriften durch das Ministerium für Aussenhandel vorgenommen worden. Als handelnd ist hierbei nicht die sowjetische Militärregierung aufgetreten, sondern das Ministerium für Aussenhandel, also eine zivile Dienststelle. Weiter zeigt gerade die von der Beklagten vorgetragene Tatsache, dass sie auch auf die Möglichkeit einer Besc lagnahme hingewiesen sei, dass sehr wohl ein Unterschied zwischen Übernahme eines Grundstücks kraft Beschlagnahme und Übernahme durch privatrechtlichen Kauf gemacht wurde. Der Umstand, dass die Besatzungsmacht hier den Weg des privatrechtlichen Kaufes wählte, zeigt, dass sie auf einen Hoheitsakt kraft Besatzungsrecht verzichtet hat und hinsichtlich dieses Grundstücks wie ein privater Käufer auftreten wollte, sodass es auf die Entscheidung, ob das Ministerium für Aussenhandel nur der verlängerte Arm der Militärregierung oder als besondere ausländische Rechtspersönlichkeit anzusehen ist, nicht ankommt.
Wenn die Beklagte weiter vorträgt, dass das Ministerium bei den Verkaufsverhandlungen sich erst nach eingehenden Verhandlungen bereit erklärt habe, in den Pachtvertrag einzutreten, so zeigt dies und der Umstand, dass das Ministerium dann in Kenntnis der dadurch einzugehenden Bindung ausdrücklich in den Vertrag eingetreten ist, die damit deutlich zum Ausdruck gebracht Absicht, dass es auch zur Klägerin in privatrechtliche Beziehungen treten wollte. Den übernommenen Vertrag hat der Käufer auch bis zum 30. April 1947 erfüllt und erst zu diesem Zeitpunkt der Klägerin erklärt, dass sie -nach Vertrag der Beklagten--" den Vertrag aufhebe!" Es ist also wiederum keine Be-

Beschlagnahme erfolgt, sondern der Klägerin nur mitgeteilt worden, dass das Ministerium den nach privatrechtlichen Vorschriften übernommenen Vertrag nicht fortsetzen wolle. Unter diesen Umständen erblickt das Gericht auch in dieser Massnahme keinen Hoheitsakt, sondern ein privatrechtliches zum Ersatz verpflichtendes Handeln des Ministeriums. Ob die Klägerin die Möglichkeit hat, diese Ansprüche gegenüber dem Ministerium durchzusetzen, ist eine andere Frage, die aber für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Belang ist, da es der Klägerin freigestellt ist, wie bereits oben ausgeführt, sich jederzeit an die Beklagte zu halten.

Wenn die Beklagte im Hinblick auf vorliegenden Rechtsstreit weiter ausführt, es sei deutschen Gerichten untersagt, die Rechtsgültigkeit von Massnahmen einer Militärregierung nachzprüfen, so ist die Anwendung dieses Rechtssatzes hier irrig. Es handelt sich hier nicht um die Frage der Gültigkeit einer Massnahme der sowjetischen Besatzungsmacht, die von keiner Seite in Zweifel gestellt worden ist, sondern lediglich um die Frage, ob durch eine fiskalische Massnahme eine Schadensersatzpflicht hervorgerufen werden kann.

Unter diesen Umständen ist die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt, während der Rechtsstreit hinsichtlich der Höhe mangels näherer Substantiierung und Begründung sowie wegen fehlenden Beweisantritts noch nicht zur Entscheidung reif ist. Es war daher, wie geschehen, zu erkennen.

gez. Dr. Scheffler Schwing Fritz

Ausgefertigt

Berlin-Zehlendorf-West, den 10. Mai 1948

gez. Mau Kzl.Ass.
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Landgerichts Berlin.

Stpl. Landgericht
Berlin.

DR. ALBERT SCHILLING
RECHTSANWALT UND NOTAR
SPRECHSTUNDEN: 15-18 UHR AUSSER MITTWOCH
UND SONNABEND, SONST NACH VEREINBARUNG

① BERLIN SW 61, DEN 22. Juni 1948.
MEHRINGDAMM 17 I
(ZWISCHEN YORK- UND HAGELBERGER STR.)
TELEFON: 66 49 40

b-1

Herren Rechtsanwälte
Dr.Dr.Heimerich
und Dr. Otto,
(17a) H e i d e l b e r g ,
Neuenheimer Landstr. 4.

28. Juni 1948

Sehr geehrte Herren Kollegen!

Im Nachgange zu meinem Schreiben vom 17.d.M. Lier ./. Wohnungsbaugesellschaft übersende ich Ihnen Abschrift einer ergänzenden Berufungsbegründung sowie Abschrift des zweiten Kaufvertrages vom 3.2.47 (Nr.20 1947 der Urkundsrolle des Notariatsregisters Freiherrn von Godin), die versehentlich dem Schreiben vom 17.6.48 nicht beigelegen hat.

Mit kollegialer Hochachtung

Rechtsanwalt.

Dr. Albert Schilling
Rechtsanwalt u. Notar
Berlin SW 61
Mehringdamm 17 I
Telefon 66 49 40

Abschrift

22. Juni 1948.
b-1

In Sachen
Lier ./. Wohnungsbaugesellschaft
-6. U.1459/48-

wird die Berufung ergänzend wie folgt begründet:

I.

Das angefochtene Urteil beruht auf einer Verkennung der Rechtslage. Es geht zwar in seinen Entscheidungsgründen richtig davon aus, daß der auf die §§ 581 Abs 2, 571 Abs. 2 Satz 1 BGB gestützte Klageanspruch das Bestehen einer Schadensersatzverbindlichkeit des Grundstückserwerbers wegen Nichterfüllung der auf ihn übergegangenen Vermieterpflichten voraussetzt, berücksichtigt aber nicht, daß von einer solchen Verbindlichkeit unter den besonderen Verhältnissen des gegebenen Falles keine Rede sein kann.

1.

Dabei mag dahingestellt bleiben, ob das Ministerium für den Außenhandel der UdSSR beim Erwerb des der Klägerin verpachteten Grundstücks, wie das Landgericht meint, als"zivile Dienststelle" gehandelt hat und als "privater Käufer" aufgetreten ist. Selbst wenn man diese Frage bejaht, folgt daraus noch garnichts für die allein entscheidende Frage, wie die Erklärung des Ministeriums für den Außenhandel der UdSSR vom 25.3.47, "es hebe den Pachtvertrag mit Wirkung vom 1.5.47 auf", rechtlich zu werten ist. Denn nur diese Erklärung und das mit ihr kundgegebene Verhalten kommt als Grundlage einer Verpflichtung zum Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Betracht.

Es kann nun keinem Zweifel unterliegen, daß die vom Ministerium für den Außenhandel der UdSSR getroffenen Maßnahmen der "Aufhebung des Vertrages"

An das
Kammergericht
Berlin.

einen Akt außerhalb der Ebene des Privatrechts darstellt. Dabei ist es ohne Belang, daß nicht der Ausdruck "Beschlagnahme" oder ein ähnlicher, den hoheitsrechtlichen Charakter der Maßnahme deutlicher kennzeichnender Ausdruck gewählt worden ist. Die Klägerin selbst, die jetzt so stolz die Ansicht vertritt, es habe sich lediglich um die privatrechtliche Erklärung einer "Immobilienverwaltung" gehandelt, dürfte sich von vornherein darüber klar gewesen sein, daß eine Weigerung, freiwillig zu räumen, nicht etwa ein gerichtliches Verfahren mit der Möglichkeit von Einwendungen gegenüber dem Klageanspruch, sondern eine Ausweisung kraft unmittelbaren Zwanges zur Folge gehabt hätte. Warum hat sie es denn sonst nicht auf eine Klage der "Immobilienverwaltung" ankommen lassen und sich gegenüber dem Räumungsbegehren auf die Fortdauer des Pachtvertrages gemäß §§ 581 Abs.2,571 Abs. 1 BGB berufen? Ihr war wohl bewußt, daß in dem Vorgehen des Ministeriums der autoritäre Zugriff der sowjetischen Besatzungsmacht lag, dem sie sich widerspruchslos fügen mußte.

Hätte es sich aber bei der Aufhebung des Pachtvertrages durch das Ministerium nicht um eine "fiskalische Maßnahme", sondern um einen Hoheitsakt gehandelt, so entfällt von selbst jede Schadensersatzverpflichtung des Ministeriums, für die die Beklagte als selbstschuldnerische Bürgin einstehen müßte. Einmal entzieht sich die Rechtmäßigkeit des von einer Besatzungsmacht ausgehenden Hoheitsakts jeder Nachprüfung, sodann steht er außerhalb des Rahmens des privatrechtlichen Vertragsverhältnisses, kann also auch nicht eine Schadensersatzverpflichtende Nichterfüllung des Vertrages darstellen.

2.

Würde man aber selbst der Auffassung des Landgerichts folgen und ein Handeln des Ministeriums für den Außenhandel der UdSSR auf privatrechtlicher Ebene annehmen, so ergäbe sich daraus doch nichts zu Gunsten der Klägerin.

a.

Einmal käme - was das Landgericht völlig übersieht - eine Verpflichtung des Ministeriums für den Außenhandel der UdSSR zum Schadensersatz wegen Nichterfüllung nur insoweit

in Betracht, als kein Anspruch auf Erfüllung bestünde. Vom Standpunkt des Landgerichts aus aber wäre das Ministerium für den Außenhandel der UdSSR mangels Vorliegens eines vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsgrundes verpflichtet, der Klägerin den Gebrauch des Pachtgrundstückes fortzugewähren. Die Klägerin könnte demnach auf Wiedereinräumung des Besitzes klagen, sodaß ihr Schaden sich nur auf die Kosten dieses Prozesses und den ihr für die Zeit der Verdrängung entgangenen Gebrauchsvorteilen beläuft.

b.

Sodann müßte die Klägerin sich entgegenhalten lassen, daß sie sich durch ihr eigenes Verhalten in die jetzige Lage versetzt hat. Sie hätte - gegenüber dem lediglich privatrechtlichen Eingreifen des Ministeriums für den Außenhandel der UdSSR - den Besitz an dem Grundstück nicht aufzugeben brauchen. Tat sie es doch, so lag darin die wahre Ursache des ihr entstandenen Schadens, zum mindesten aber ein mitwirkendes eigenes Verschulden im Sinne des § 254 BGB, das wegen überwiegender Ursächlichkeit einen Schadensersatzanspruch ausschließt.

II.

Vom Standpunkt der Annahme einer vorzeitigen Beendigung des Pachtbesitzes der Klägerin durch einen Hoheitsakt der sowjetischen Besatzungsmacht ist es auch nicht etwa so, daß die Beklagte für die dadurch eingetretene Unmöglichkeit der Erfüllung des Pachtvertrages unmittelbar nach § 325 ZPO einzustehen hätte. Voraussetzungen einer solchen Haftung wären Verursachung der Unmöglichkeit durch einen von der Beklagten zu vertretenden Umstand sowie einen im Zusammenhange damit stehender Schaden der Klägerin. An beidem fehlt es.

1.

Die Beklagte hatte in dem Kaufvertrag, den sie gezwungenermaßen mit dem Ministerium für den Außenhandel der UdSSR abschloß, alle nur denkbaren Vorkehrungen dafür getroffen, daß die Interessen der Klägerin gewahrt wurden. Sie hatte sich den Eintritt des Ministeriums für den Außenhandel der UdSSR in die Verpächterrechte und -pflichten, obwohl dieser sich schon aus dem Gesetz ergab, noch ausdrücklich zusichern

lassen. Mehr konnte sie nach Lage der Sache nicht tun. Daß das Ministerium für den Außenhandel der UdSSR seine Zusage nicht einhalten würde, war umso weniger zu erwarten, als der betreffenden Vertragsklausel eingehende Besprechungen vorausgegangen waren, bei denen das Ministerium für den Außenhandel der UdSSR besonderes Gewicht auf den - in den Vertrag übernommenen - Vorbehalt legte, mit der Klägerin über etwaige Änderungen des Pachtvertrages zu verhandeln. Wie sollte die Beklagte da annehmen, daß das Ministerium für den Außenhandel der UdSSR sich alsbald nach Erwerb des Eigentums an dem Grundstück einseitig von dem Pachtvertrage lossagen würde!

2.

Hätte die Beklagte den Kaufvertrag nicht abgeschlossen, so würde das Grundstück für die Zwecke der sowjetischen Besatzungsmacht formell beschlagnahmt und enteignet worden sein. Beweis dafür ist bereits auf Seite 3 des Schriftsatzes vom 15.3.48 angetreten.

Die Klägerin hätte in diesem Falle ihren Anspruch aus dem Pachtvertrage erst recht eingebüßt. Ein Schaden ist ihr also durch den Abschluß des Kaufvertrages nicht entstanden. Dieser bedeutete im Gegenteil die einzige Chance, den Anspruch der Klägerin zu erhalten. Wenn sie versagt hat, so ist die Klägerin dadurch jedenfalls nicht schlechter gestellt; mit oder ohne Kaufvertrag wäre sie des Besitzes des Grundstücks entsetzt worden.

III.

Wenn die Klägerin in ihren Schriftsätzen den von der Beklagten vorgenommenen Grundstücksverkauf "ein reines spekulatives Geschäft" nennt und erklärt, daß es deshalb der Billigkeit entspräche, die Beklagte dazu anzuhalten, die Klägerin entsprechend zu entschädigen, so geschieht dies offenbar nur zu dem Zweck, gegen die Beklagte Stimmung zu machen.

Nur unter dem Druck der drohenden Beschlagnahme und Enteignung hat die Beklagte sich dazu verstanden, einen wertvollen und für die Erreichung ihres Gesellschaftszwecks wesentlichen Teil ihres Grundbesitzes aus der Hand zu geben

und dafür ein Entgelt zu erhalten, das im Hinblick auf die Entwertung des Geldes und den übermäßig hohen Steuertarif nicht den geringsten Anreiz bieten könnte. Dem geschäftlichen Interesse der Beklagten wäre ungleich mehr gedient gewesen, wenn der Grundstücksverkauf hätte vermieden werden können.

Die Beklagte ist durch den Verkauf weit mehr geschädigt als die Klägerin durch den Verlust ihrer Rechte aus dem Pachtvertrage.

IV.

Im übrigen wird das Vorbringen I. Instanz wiederholt.

gez. Dr. Schilling
Rechtsanwalt.

Abschrift

Nr. 20 1947 des Notariatsregisters

V e r h a n d e l t

zu Berlin am 3. Februar 1947

Vor dem unterzeichneten amtlich bestellten Vertreter des Notars

Reinhard Freiherr von G o d i n

mit dem Amtssitz in Berlin W.15., Kurfürstendamm 214

Rechtsanwalt Dr. Albert Schilling, ebenda,

erschienen heute, dem Notarvertreter von Person bekannt,

1. der Direktor Herr Hans O t t o ,
   Berlin-Wilmersdorf, Wiesbadenerstr. 51,

2. der Prokurist Herr Friedrich S c h m i d t ,
   Berlin-Wilmersdorf, Bodenerstr. 32,

3. Herr Stepan Wasiljewitsch C h a l o w ,
   Vertreter des Ministeriums für den Aussenhandel
   der Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken
   (UdSSR), Berlin-Karlshorst, Markaburgstr. 29.

Die Erschienenen zu 1. und 2. erklärten, dass sie ihre nachstehenden Erklärungen namens der

Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G.m.b.H.,
Berlin-Wilmersdorf, Kaubstrasse 10

abgeben und entgegennehmen, zu deren Vertretung sie als Geschäftsführer bezw. Prokurist dieser Gesellschaft gemeinschaftlich berechtigt seien.

Herr Chalow legte begl abgte Vollmacht des Ministeriums für den Aussenhandel der UdSSR. vom 14. 12. 46 vor und erklärte, dass er die nachstehend beurkundeten Erklärungen namens des genannten Ministeriums für den Aussenhandel der UdSSR. abgeben bezw. entgegennehmen werde.

Die Erschienenen erklärten:

./.

Die Erschienenen erklärten:

Eigentümer des zu

Berlin-Weissensee, Langhansstrasse 23/24

befindlichen Kino-Theaters

"Harmonie" Lichtspiele

und des auf dem gleichen Grundstück unterhaltenen Garagen- und Tankstellenbetriebes ist die Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G.m.b.H.. Gemäss dieses Kino-Theaters und des vorerwähnten Garagen- und Tankstellenbetriebes schliessen die Erschienenen hierdurch folgenden

K a u f v e r t r a g :

1.

Die Wohnungsbaugesellschaft Kurfürstenstrasse G.m.b.H., vertreten durch die Erschienenen zu 1. und 2., verkauft, und das Ministerium für den Aussenhandel der DDR., vertreten durch Herrn Stepan X. Chilos, kauft die vorerwähnten Geschäftsbetriebe, nämlich das Kino-Theater "Harmonie" Lichtspiele und den Garagen- und Tankstellenbetrieb und zwar ohne Gewährleistung für Mängel und ohne Zusicherung von Rentabilität und Eigenschaften. Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass ihm keine geheimen Mängel bekannt seien.

2.

Der Kaufpreis beträgt eineinhalb Mark 850.000.-
(achthundertfünfzig tausend) und zwar
RM. 500.000.- für den Geschäftswert des Kinos einschliesslich Inventar laut übergebenem Inventarverzeichnis, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet und abgeschlossen nachgeprüft und alsdann unterschrieben wird.
RM. 350.000.- für den Geschäftswert des Garagen- und Tankstellenbetriebes einschliesslich Inventar. Der Kaufpreis wird von dem Käufer bei dem Notar hinterlegt, der den Betrag auf ein für ihn zu errichtendes Anderkonto bei der Berliner Stadtkontor, Bezirksbank Wilmersdorf, Uhlandstrasse 127 einzahlen wird. Beide Vertragsteile weisen den Notar an, den hinterlegten Kaufpreis an den Verkäufer auszuzahlen, sobald das Grundstück Berlin-Weissensee, Langhansstr. 23/24 auf den Namen des Käufers im Grundbuch umgeschrieben und die mitverkauften vorerwähnten Geschäftsbetriebe dem Käufer übergeben worden sind.

3.

Der Käufer ist bekannt, dass die verkauften Geschäftsbetriebe nur Zeit verpachtet sind. Den Bestand der gekauften Betriebe, die Pachtverhältnisse und Optionsrechte sind dem Käufer gleichfalls bekannt.

Die gekauften Betriebe, Einrichtungsgegenstände, Apparate und Zubehörteile werden in dem Zustand übernommen, in dem sie sich zur Zeit befinden.

./.

Die Uebergabe des Hauses und des Garagenbetriebes nebst Zubehörteile erfolgt gleichzeitig mit der Uebergabe des Grundstücks. Nutzungen und Lasten gehen mit dem gleichen Tage auf den Käufer über.

Käufer tritt an Stelle des Verkäufers in die über die verkauften Betriebe abgeschlossenen Pachtverträge bezw. Optionen ein.

Mitverkauft sind alle Einrichtungsgegenstände, Apparate und Zubehörteile der verkauften Betriebe, soweit sie dem Verkäufer gehören und nicht als mit dem Grundstück festverbunden und damit verkauft anzusehen sind.

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Eigentum daran an Käufer übergeht und der Herausgabeanspruch gegen die Pachter an ihn abgetreten sein soll.

Käufer behält sich vor, mit den jetzigen Pachtern über etwaige Vertragsänderungen zu verhandeln.

4.

Alle Kosten dieses Vertrages trägt der Käufer, einschliesslich 3% Maklerprovision für den Makler Max Lüssel, Berlin-Mariendorfer, Kaiserstr. 5.

5.

Beide Vertragsteile sind sich darüber einig, dass dieser Vertrag nur rechtswirksam wird, wenn der über das Grundstück Berlin-Weissensee, Langhansstr. 23-24 abgeschlossene Kaufvertrag zur Durchführung kommt und Käufer als Eigentümer dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragen wird.

Die Erschienenen zu 1. und 2. versichern, dass das Vermögen der durch sie vertretenen Bauungsbau-Gesellschaft mbH Kratenstrasse G.m.b.H., insbesondere die verstehend verkauften Geschäftsbetriebe nach der Beschlagnahme-Verordnung nicht beschlagnahmt sind.

Das Protokoll ist vom Notarvertreter vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden.

Hans Otto
Friedrich Schmidt
Stepan Wasiljewitsch Choiow
L.S. Dr. Albert Schilling
Notarvertreter.