

21. 1. Gewährt das Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 dem Untermieter Schutz gegenüber dem Hauptvermieter?
2. Fällt die Klage des letzteren gegen den ersteren auf Herausgabe von Räumen unter § 27 des Gesetzes?

III. Zivilsenat. Urf. v. 27. Januar 1925 i. S. L. (M.) w. M. (Befl.).
III 516/24.

I. Landgericht Königsberg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin hat laut Vertrag vom 3. Mai 1923 von einer Witwe B. das Haus Steindamm 13/15 in K. gekauft. Die im Juni 1923 erklärte Auflassung hat zu einer Eintragung im Grundbuch nicht geführt, weil die Verkäuferin wegen Geisteskrankheit unter vorläufige Vormundschaft gestellt und die Eintragung auf Antrag

des Vormundes durch einstweilige Verfügung untersagt worden ist. Die das Grundstück betreffenden Mietverträge sind nach § 6 des Vertrags auf die Klägerin übergegangen.

Im Jahre 1918 hat der Rechtsvorgänger der Frau B. an einen gewissen D. Räume des Hauses vermietet unter der Bedingung, daß im Falle eines Verkaufs des Hauses der Mieter sie nach einer seitens des neuen Erwerbers erfolgenden und an eine Frist von sechs Monaten gebundenen Kündigung gegen Zahlung einer Entschädigung von 6000 M zu räumen habe. Am 7. August 1920 hat alsdann die Beklagte mit D. einen Untermietervertrag abgeschlossen und sich darin derselben Bedingung unterworfen.

Die Klägerin behauptet nun, sie habe sofort nach dem Kaufabschluß dem D. zum 1. Oktober 1923 gekündigt, und er habe die Kündigung angenommen. Mit ihrer Klage, die sie als Konditionsklage bezeichnet, fordert sie die Herausgabe der Räume.

Das Landgericht hat die Klage wegen Unzuständigkeit des Gerichts abgewiesen und das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

Gründe:

Das Berufungsgericht entnimmt aus der Begründung zu § 18 des Mieterschutzgesetzes vom 1. Juni 1923 eine „Tendenz“ des Gesetzes, auch dem Untermieter Mieterschutz zu gewähren. Mit ihr lasse sich einerseits eine Verfassung des Schutzes des Untermieters gegenüber dem Hauptvermieter kaum in Einklang bringen, wenn der Hauptvermieter freiwillig das Hauptmietverhältnis aufgebe. Andererseits könne dies dem Hauptmieter nicht verwehrt und ihm nicht zugemutet werden, die Aufhebungsklage betreffs des Untermietverhältnisses in Gang zu bringen. Ein billiger Ausgleich sei darin zu finden, daß man dem Hauptvermieter die Aufhebungsklage gegen den Untermieter anzustrengen auferlege, die er auf die Aufhebung des Hauptvertrags stützen könne. Ob § 27 des Gesetzes herausgezogen werden könne, sei zweifelhaft, jedenfalls stehe sein Wortlaut dem nicht entgegen. Für die erhobene Klage sei danach das Amtsgericht ausschließlich zuständig.

Dem kann nicht zugestimmt werden.

Der bisherige Mieterschutz erstreckte sich nur auf die Mietverhältnisse. Ein solches bestand aber nur zwischen dem Hauptvermieter und dem Hauptmieter einer- und dem Hauptmieter und Untermieter anderseits. Zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter bestand überhaupt kein Vertragsverhältnis. Die einzige zwischen ihnen aus § 556 Abs. 3 BGB. sich ergebende Beziehung bedeutete nur eine Erweiterung des dem Hauptvermieter gegen den Hauptmieter zustehenden vertragsmäßigen Anspruchs auf Herausgabe, ein Vertrags- oder gar ein Mietverhältnis zwischen Hauptvermieter und Untermieter wurde durch diese Bestimmung nicht begründet. Mangels eines Mietverhältnisses entfiel aber auch der Mieterschutz für den Untermieter gegenüber dem Hauptvermieter — § 2 der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 23. Sept. 1918/22. Juni 1919 und 11. Mai 1920/11. Juli 1921.

Hieran hat das Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 nichts geändert, auch es findet nur auf Mietverhältnisse Anwendung, also nicht im Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Untermieter, zwischen denen ein solches nicht besteht.

Nun will das Berufungsgericht aus der Begründung zu § 18 des Gesetzes eine „Tendenz“, dem Untermieter auch dem Hauptvermieter gegenüber den Schutz des Gesetzes zu gewähren, herauslesen. Dieser Auffassung, die anscheinend den Eingang der Begründung übersieht, kann sich das Revisionsgericht nicht anschließen. Es heißt dort: „Im § 18 werden die Vorschriften der §§ 1—16 auch auf Untermietverhältnisse ausgedehnt. Diese waren schon bisher den Mieterschutzvorschriften unterworfen und können gerade im gegenwärtigen Zeitpunkt von der Zwangswirtschaft um so weniger freigelassen werden, als unter dem Druck der Wohnungsnot zahlreiche Personen, die früher eine eigene Wohnung bezogen haben würden, gezwungen sind, als Untermieter zu wohnen, so daß den Untermietverhältnissen eine erheblich höhere volkswirtschaftliche Bedeutung zukommt, als ehedem. Immerhin bleibt dabei zu berücksichtigen, daß der Untermieter regelmäßig mit dem Hauptmieter eng zusammen wohnt, woraus sich besonders leicht Reibungen und Streitigkeiten ergeben, sowie daß bei Untervermietung von Räumen vielfach Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden, und daß Räume zur Untermiete gemeinhin erheblich leichter zu finden sind, als zur Haupt-

miete. Diese Verhältnisse lassen es geboten erscheinen, die Möglichkeit einer Aufhebung des Mietverhältnisses, soweit sie aus einem in der Person des Vermieters (Hauptmieters) liegenden Grunde verlangt wird, erheblich zu erleichtern. Der Vermieter kann daher die Aufhebung bereits verlangen, wenn er nachweist, daß er ein „begründetes“ Interesse an der Wiedererlangung des Mietraumes hat ... auch erschien es nicht erforderlich, dem Untermieter den weitgehenden Vollstreckungsschutz, wie er im § 6 Abj. 1 zwingend vorgeschrieben ist, zu gewähren. . . .“

Aus diesen Sätzen ergibt sich das gerade Gegenteil von dem, was das Berufungsurteil hineinlegt. Das Gesetz will den bisher bestandenen Schutz des Untermieters, der nur im Verhältnis zwischen Mieter und Untermieter Platz griff, nicht nur nicht auf das Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Untermieter ausdehnen, es will ihn sogar in seinem bisherigen Umfang nicht einmal bestehen lassen, sondern erheblich einschränken, wie dies in § 24 auch ausdrücklich geschehen ist.

Hiernach ist die Rechtslage zwischen Hauptvermieter und Untermieter durch das Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 gegen früher in keiner Weise geändert. Zwischen ihnen besteht kein Miet- oder sonstiges Vertragsverhältnis, demnach auch kein Mieterschutz.

Für den vorliegenden Fall findet daher das Gesetz vom 1. Juni 1923, dessen Geltungsbereich sich — und das gilt auch für den von dem Berufungsurteil angezogenen § 27 — nur auf Mietverhältnisse erstreckt, keine Anwendung.