

30. Können Inhaber von Räumen, die sie auf Grund eines nichtigen Mietvertrags innehaben, Mieterschutz auf Grund von § 27 des Mieterschutzgesetzes vom 1. Juni 1923 beanspruchen?

III. Zivilsenat. Urt. v. 19. März 1926 i. S. G. (Wett.) w. W. (Kl.).
III 592/25.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der verstorbene Ehemann der Klägerin hat in dem Hause Schgasse 37 in K. eine Wirtschaft eingerichtet und diese nebst dazu gehörigen Privaträumen durch Vertrag vom 30. September 1900 an den Ehemann der Beklagten überlassen. Zugleich stellte er als Konzessionsinhaber den Genannten als Geschäftsführer an. Nach dem Tode des Ehemanns der Klägerin schlossen seine Erben mit der Beklagten, deren Ehemann ebenfalls verstorben war, im Januar 1924 einen ähnlichen Vertrag. Die Klägerin machte geltend, dieser und der frühere Vertrag seien als Kastellanverträge nichtig, und verlangte die Räumung. Das abweisende Urteil des Oberlandesgerichts wurde vom Reichsgericht durch Urteil vom 21. April 1925 III 521/24 bestätigt, das ausführte: den Vertrag vom Januar 1924 sehe das Berufungsgericht zutreffend als nichtig an, es fehle aber die nach § 24 Abs. 1 der Anordnung des Oberbürgermeisters in K. vom 15. April 1921 erforderliche Zustimmung des Mieteinigungsamts zur Erhebung der Klage, die das Berufungsgericht irreversibel auch für Mieträume fordere, die auf Grund eines nichtigen Vertrags besessen würden. Dem stehe das Mieterschutzgesetz nicht entgegen; es regle nur Rechtsverhältnisse aus gültigen Mietverträgen, lasse also solche, die auf nichtigen Verträgen beruhten, und ebenso die diese betreffenden Anordnungen der Gemeindebehörde unberührt.

Nachdem am 8. Januar 1925 der vorgenannte § 24 Abs. 1 aufgehoben worden war, hat die Klägerin erneut Klage auf Räumung

erhoben. Die Vorinstanzen haben dieser Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat den Einwand der Beklagten zurückgewiesen, daß für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nicht das ordentliche, sondern nach § 27 MSchG. das Mietschöffengericht zuständig sei, indem es sagt, daß dieses Gesetz nur gültige Mietverhältnisse erfasse, ein solches aber unter den Parteien nicht bestehe. Diese Ausführungen greift die Revision zu Unrecht an. Sie meint, durch den Vergleich vom 2. Dezember 1921 vor dem Mieteinigungsamt sei zum mindesten ein mietähnliches Verhältnis geschaffen worden.

Der dieser Annahme zugrunde liegende Sachverhalt ist folgender: Im Jahre 1900 überließ der Ehemann der Klägerin die streitigen Räume an den Ehemann der Beklagten zum Betrieb einer Wirtschaft und zu Wohnzwecken. Er selbst war und blieb Konzessionsinhaber, der Ehemann der Beklagten wurde zum Geschäftsführer bestellt. In Wirklichkeit sollte er vereinbarungsgemäß die Wirtschaft auf eigene Rechnung betreiben. Dieses Verhältnis dauerte zunächst auch nach dem Tode des Ehemanns der Klägerin fort, bis diese im Jahre 1921 beim Mieteinigungsamt gegen die Beklagte und ihren Ehemann die Genehmigung zur Kündigung beantragte. Der Streit wurde durch einen Vergleich vor dem Mieteinigungsamt vom 2. Dezember 1921 beendet, in dem die Beklagte und ihr Ehemann sich verpflichteten, zum 1. März 1923 zu räumen. Dazu kam es nicht, vielmehr einigten die Parteien sich im Herbst 1923 dahin, daß die Beklagte und ihr Ehemann in den Räumen bleiben und die Wirtschaft weiter führen sollten. Danach starb der Ehemann der Beklagten und nun schlossen die Klägerin und die Beklagte am 23. Januar 1924 „unter Fortsetzung des mit dem verstorbenen Johann G. (dem Ehemann der Beklagten) früher geschlossenen Vertrags“ einen neuen Vertrag, durch den die Beklagte als Geschäftsführerin der Wirtschaft angestellt wurde. Da in Wirklichkeit der Ehemann der Beklagten und diese selbst die Wirtschaft auf eigene Rechnung betrieben, waren sowohl der Vertrag vom Jahre 1900, wie auch der vom 23. Januar 1924 wegen Verstoßes gegen §§ 33, 147 RGewD. nichtig, und ein Vertragsverhältnis zwischen den Parteien war weder durch den ersten, noch durch den zweiten begründet worden.

Damit entbehrten aber auch die beiden Vergleiche, die lediglich eine Verlängerung der Dauer dieses nichtigen Vertrags bezweckten, der Rechtswirksamkeit. Sie konnten weder ein mietähnliches Verhältnis noch überhaupt ein Vertragsverhältnis schaffen.

Grundsätzlich erstreckt sich das Mieterschutzgesetz, wie der erkennende Senat mehrfach ausgesprochen hat, nur auf gültige Mietverhältnisse. Auch die ausdehnende Bestimmung des § 21 setzt ebenso wie die einschränkenden Vorschriften der §§ 32 bis 34 gültige Vertragsverhältnisse voraus. Nichtige Verträge finden im Gesetz keinen Schutz, und § 31 versagt selbst im Fall des Abschlusses eines an sich gültigen Vertrags den Vertragsparteien alle Rechte aus diesem, wenn er entgegen der Anordnung einer Gemeindebehörde nicht angezeigt oder nicht zur Genehmigung mitgeteilt und genehmigt worden ist; die Vorschriften des Gesetzes über die Aufhebung des Mietverhältnisses sowie die Vorschriften des § 27 finden, wie der Paragraph ausdrücklich vorschreibt, in diesem Fall keine Anwendung. Dies muß erst recht für nichtige Verträge gelten.

Stellt sich damit bereits die Berufung der Revision auf § 27 MSchG. als ungerechtfertigt dar, so besagt aber auch diese Vorschrift keineswegs, wie die Revision meint, daß sie auch und gerade in den Fällen zur Anwendung kommen solle, wenn ein Vertragsverhältnis überhaupt nicht vorliege. Diese Ansicht findet ihre Widerlegung schon in der Fassung des Abs. 1, daß die Vorschriften über die Zuziehung von Zeugnissen auch in einem Rechtsstreit anzuwenden sind, „der die Herausgabe eines Mietraumes zum Gegenstande hat, ohne daß eine Aufhebung des Mietverhältnisses im Sinne dieses Gesetzes verlangt wird“. Denn die Worte „Mietraum“ und „Mietverhältnis“ bringen klar zum Ausdruck, daß grundsätzlich nur derjenige Rauminhaber Anspruch auf Anwendung dieser Vorschrift machen kann, der durch einen — selbstverständlich gültigen — Mietvertrag in den Besitz des Mietraumes gelangt ist. Das spricht auch die Begründung zum Mieterschutzgesetz deutlich aus, wenn sie sagt: „Daß ein Schutz nicht stattfindet, wenn jemand ohne Vorliegen eines Vertragsverhältnisses Räume inne hat, bedarf keiner näheren Ausführung.“

Über den Zweck des § 27 MSchG. sagt die allgemeine Begründung zum Gesetz: „Der dem Mieter gebotene Schutz soll ihm

unter Umständen auch dann zuteil werden, wenn er selbst das Mietverhältnis gelöst hat, oder wenn, wie bei den sogenannten »gemischten Verträgen«, die Vorschriften des Mieterschutzes nicht oder nicht in vollem Umfang zur Anwendung gelangen sollen. In ähnlicher Weise soll unter bestimmten Voraussetzungen auch derjenige geschützt werden, dem ein Raum in anderer Weise als durch Abschluß eines Mietvertrags überlassen ist.“ Als Fälle im Sinne des ersten Satzes führt die besondere Begründung zu § 27 auf: a) „wenn der Mieter gekündigt hat, b) wenn die Parteien die Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart haben, c) wenn es sich um Räume handelt, die nur mit Rücksicht auf ein Dienst- und Arbeitsverhältnis vermietet sind (§ 20), nach Beendigung dieses Verhältnisses, d) wenn der Vermieter eine nach dem Entwurf besonders zugelassene Kündigung ausgesprochen hat.“ Zum zweiten Satze — ohne Abschluß eines Mietvertrags — wird von ihr genannt: „der im § 19 bezeichnete Familienangehörige, von dem der Erbe die Herausgabe des Mietraums verlangen kann, und der Inhaber einer Werkwohnung und dgl. (vgl. § 21), dem der Raum ohne Abschluß eines Mietvertrags überlassen ist.“

Hieraus ergibt sich: Das Mieterschutzgesetz will den Mieter in erster Reihe gegen die Aufhebung des Mietverhältnisses schützen. Ist aber das letztere durch den Mieter selbst oder sonstwie bereits aufgehoben worden, so soll er trotzdem des Schutzes nicht verlustig sein. Es soll nicht die an sich zulässige Räumungsklage vor dem ordentlichen Gericht erhoben werden dürfen, sondern es soll das Mietschöffengericht zur Entscheidung über die Herausgabe des Mietraums zuständig und in der Lage sein, dem Mieter den Schutz zu gewähren, den die in § 27 Abs. 1 MSchG. aufgeführten Bestimmungen vorsehen. Dasselbe soll gelten in den Fällen der §§ 19, 20, 21, da der Raum in anderer Weise als durch Mietvertrag oder durch einen gemischten Vertrag dem Inhaber überlassen ist. Voraussetzung für die Gewährung des Schutzes ist aber in allen Fällen, daß ein gültiges Miet- oder anderes Vertragsverhältnis die rechtliche Grundlage für die Benutzung der Räume durch die betreffenden Inhaber abgibt. Liegt ein gültiges Vertragsverhältnis, auf das die Innehaltung der Räume zurückzuführen ist, nicht vor, so besteht auch kein Anspruch auf Mieterschutz aus § 27 MSchG. . . .