

76. Zum Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen Geschäftsräumen und Wohnräumen im Sinne von § 3 Abs. 2 der Verordnung des preussischen Ministers für Volkswohlfahrt über die Forderung der Wohnungszwangswirtschaft vom 11. Nov. 1926.

III. Zivilsenat. Ur. v. 26. Juni 1928 i. S. S. u. Gen. (Bekl.)
w. R. Gr. N.-G. (Rl.). III 28/28.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Durch Mietvertrag vom 11. April 1910 hat der Rechtsvorgänger der Klägerin an den Erblasser der Beklagten zu 1 und 2 in seinem Haus in Berlin drei Zimmer mit Zubehör als Wohnung und einen anschließenden Laden als Geschäftsraum vermietet. In einem Abkommen vom 11. Oktober 1924 haben die Beklagten zu 1 und 2, die inzwischen in den Mietvertrag eingetreten waren, „vorbehaltlich der noch herbeizuführenden Genehmigung des Hausbesizers und der Einigung mit diesem über die bei ihm erstrebten Rechte“ den Laden mit allen ihren erlangten und noch zu erlangenden eigenen Rechten und Pflichten an die Beklagten zu 3 und 4 untervermietet. Letztere haben sich verpflichtet, an den Hausbesizer die Miete für die gesamten Räumlichkeiten, auch für die an den Laden anstoßende Wohnung, zu zahlen und ferner an die Beklagten zu 1 und 2 Abfindungsbeträge von zusammen 10600 RM zu leisten. Die Beklagten zu 1 und 2 haben sich verpflichtet, falls sie die anstoßende Wohnung gänzlich oder teilweise aufgaben, das Mietrecht auch für die Wohnräume ohne weitere Entschädigung auf die Untermieter zu übertragen. Sie haben sich fernerhin verpflichtet, auf Erfordern

der Untermieter in deren unmittelbaren Eintritt in den Mietvertrag als Hauptmieter gegenüber dem Hausbesitzer oder in den Abschluß eines unmittelbaren Mietvertrags über den Laden und im Falle der Aufgabe von Räumen der bezeichneten Wohnung auch über diese Räume zu willigen und alles hierfür Erforderliche beim Hausbesitzer zu veranlassen. Die Beklagten zu 1 und 2 haben sich endlich noch verpflichtet, alsbald bei Erhalt von Erfagrräumen die an den Laden anstoßende Wohnung aufzugeben. In einem „Nachtrag zum Mietvertrag“ überschriebenen, zwischen der Klägerin und dem Bevollmächtigten der Beklagten zu 3 und 4 getroffenen Abkommen vom 18. Oktober 1924 ist bestimmt, daß in Abänderung des § 6 des Mietvertrags, der das Verbot von Untervermietungen enthielt, dem Mieter das Recht erteilt werde, die Räume oder einen Teil davon an die Beklagten zu 3 und 4 unterzuvermieten, und daß diese befugt seien, die Räume an Stelle des im Mietvertrag bezeichneten Gewerbezweigs auch für einen Schmuckladen zu verwenden. Nr. 3 dieses Abkommens lautet: „Der Vermieter erklärt sich bereit, diesen Untermieter hinsichtlich der ihm abvermieteten Räume mit gleichen, den bisherigen und neugenehmigten Rechten und Pflichten als Hauptmieter mit anzunehmen.“ Für diese Genehmigung hat sich die Klägerin von den Beklagten zu 3 und 4 eine Vergütung von 2250 RM gewähren lassen.

Mit Schreiben vom 24. Juni 1926 haben die Beklagten zu 3 und 4 unter Bezugnahme auf dieses Abkommen gebeten, sie „mit als Hauptmieter anzunehmen“. Die Klägerin hat die Erteilung eines Bescheides auf dieses Verlangen nahezu ein halbes Jahr verzögert und erst mit Schreiben vom 16. Dezember 1926, nach Inkrafttreten der Foderungsverordnung des preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 11. November 1926 (Preuß. GS. S. 300), dem Beklagten zu 3 mitgeteilt, sie sei damit einverstanden, ihn als ihren Hauptmieter anzuerkennen, und sehe seinen Vorschlägen über Dauer des Vertrags und Höhe der Miete entgegen. Die Beklagten zu 3 und 4 haben erwidert, daß sie ein Recht auf Miteintritt in den alten Mietvertrag hätten und daß es daher nicht in ihrer Absicht liege, einen neuen, selbständigen Mietvertrag mit der Klägerin abzuschließen. Diese hat darauf das Mietverhältnis für den Laden sämtlichen Beklagten gegenüber gekündigt und verlangt mit der Klage dessen Räumung.

Das Landgericht wies die Klage ab; das Kammergericht gab ihr statt. Die Revision der Beklagten führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Die angeführte Verordnung des preussischen Ministers für Volkswohlfahrt bestimmt in § 3 Abs. 2, daß die in Abs. 1 für Geschäftsräume angeordnete Aufhebung des Mieterschutzes nicht für Geschäftsräume gilt, die wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind. Daß anfangs, zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags, ein derartiger wirtschaftlicher Zusammenhang bestanden hat, steht außer Streit. Die Ansicht des Berufungsrichters, daß dieser wirtschaftliche Zusammenhang zur Zeit der Kündigung noch fortbestehen müsse, um den Mieterschutz auch für die Geschäftsräume fort-dauern zu lassen, begegnet keinem rechtlichen Bedenken. Denn es würde der Absicht des Gesetzgebers, die Zwangsbewirtschaftung von Räumen allmählich abzubauen, zuwiderlaufen, wenn man einen bei Vertragsabschluß bestehenden, aber vielleicht seit Jahren aufgehobenen wirtschaftlichen Zusammenhang von Geschäfts- und Wohnräumen in dem Sinne weiter wirken lassen wollte, daß der Mieterschutz auch für die Geschäftsräume fort-dauerte. Dagegen kann dem Berufungsgericht darin nicht beigetreten werden, daß die Unter- vermietung des Ladens an die Beklagten zu 3 und 4 und die Bei- behaltung der Wohnung durch die Beklagten zu 1 und 2 den bis dahin vorhandenen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen gelöst habe. In der Regel wird allerdings die An- nahme gerechtfertigt sein, daß die Untervermietung von Räumen nur der einen Art — seien es Wohn- oder Geschäftsräume — durch den Hauptmieter den wirtschaftlichen Zusammenhang der beiden Raum- gruppen mindestens nach der subjektiven Seite hin aufhebt, indem der Mieter dadurch selbst zu erkennen gibt, daß die gleichzeitige Be- nützung beider Raumarten seinen wirtschaftlichen Interessen nicht oder nicht mehr entspricht. Allein die besonderen Umstände des vorliegenden Falles müssen zur gegenteiligen Annahme führen. Nach dem Inhalt des zwischen den vier Beklagten getroffenen Ab- kommens vom 11. Oktober 1924 kann es keinem Zweifel unterliegen, daß Wohnung und Laden so, wie sie an die Beklagten zu 1 und 2 ver- mietet worden waren, auf die Beklagten zu 3 und 4 ungetrennt über-

gehen sollten, daß dies auch bei dem Geschäftsraum sogleich nach der Genehmigung durch die Klägerin geschah und daß die Übertragung der Wohnung nur aus dem Grunde nicht sofort erfolgte, weil die Beklagten zu 1 und 2 noch keine Ersatzwohnung hatten. Sie haben sich deshalb verpflichtet, bei Erlangung von Ersatzräumen die an den Laden anstoßende Wohnung alsbald aufzugeben. Wenn dies bis zum Erlass des Berufungsurteils nicht geschehen ist, so hatte das nach dem mit Beweisanztritt versehenen Sachvortrag der Beklagten im Berufungsverfahren seinen Grund nur in der in Berlin herrschenden Wohnungsnot, und die Beklagten zu 1 und 2 haben sich ständig, aber ohne Erfolg um die Beschaffung einer Ersatzwohnung bemüht. Etwas gegenteiliges ist jedenfalls nicht festgestellt. Daß den Beklagten eine schuldhafte Säumnis zur Last falle, hat die Klägerin nicht einmal behauptet. Liegt die Sache aber so, daß die Übertragung des gesamten Mietverhältnisses von der Beklagten zu 1 und 2 auf die Beklagten zu 3 und 4 beabsichtigt war und daß diese Absicht niemals aufgegeben wurde, so ist nicht ersichtlich, wann und wodurch der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen aufgehoben worden sein sollte.

Der erkennende Senat hat schon im Urteil vom 20. April 1928 III 494/27 ausgesprochen, der Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhangs dürfe nicht zu eng ausgelegt werden. Hiergegen verstößt das angefochtene Urteil. Es wird auch dem Sinn und Zweck der beiden Abkommen vom 11. und 18. Oktober 1924 nicht gerecht, wenn es ausführt, der wirtschaftliche Zusammenhang sei dadurch weggefallen, daß die Beklagten zu 1 und 2 ihren Geschäftsbetrieb im Laden eingestellt und diesen an die Beklagten zu 3 und 4 zum Betrieb eines anderen Geschäfts untervermietet hätten; daran ändere auch die Tatsache nichts, daß die Parteien für eine spätere Zeit in Aussicht genommen hätten, einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den beiden Mietgegenständen von neuem herzustellen; gegenwärtig und für absehbare Zeit bestehe der Zusammenhang jedenfalls nicht, und die bloße Absicht der Parteien, ihn in näherer oder fernerer Zeit einmal herbeizuführen, könne sein gegenwärtiges Vorhandensein nicht ersetzen. Eine richtige rechtliche Würdigung der beiden Abkommen und des darin zum Ausdruck gelangten Parteivillens ergibt zweifellos, daß eine Aufhebung des Zusammenhangs zwischen Wohn- und Geschäftsräumen

zu keiner Zeit beabsichtigt war oder tatsächlich erfolgt ist. Die Nichtvereinigung von Wohn- und Geschäftsräumen in einer Hand stellt vielmehr ersichtlich nur eine einstweilige Regelung, eine Übergangszeit dar; ihre lange Dauer wurde durch Umstände veranlaßt, die vom Willen der Parteien unabhängig waren.

Der Senat hat im vorerwähnten Urteil weiter erklärt, der wirtschaftliche Zusammenhang sei objektiv, aber auch aus den persönlichen Verhältnissen des Mieters heraus zu beurteilen. Auch von diesem Gesichtspunkt aus ist der Zusammenhang hier gegeben. Daß der wirtschaftliche Zusammenhang der Wohn- und Geschäftsräume im objektiven Sinn auch nach der Überlassung des Geschäftsraums an die Beklagten zu 3 und 4 unverändert weiterbestanden hat, nimmt das Berufungsurteil offenbar als unstreitig an. Ein gleiches muß aber gelten für das subjektive Interesse der vier Beklagten an der gleichzeitigen Innehabung der gesamten Räume für Wohn- und Geschäftszwecke. Nur darf dabei kein entscheidendes Gewicht auf den vorübergehenden Ausnahmezustand gelegt werden, sondern es muß der wahre Wille der Parteien erforscht werden. Wohl kann der Ansicht nicht widersprochen werden — die sich zwar nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, aber in Rechtsprechung und Schrifttum überwiegend vertreten wird —, daß ein und derselbe Mieter die beiden Arten von Räumen nutzen müsse. Aber dies stellt nur den Regelfall dar, und Ausnahmen für eigenartige Übergangszustände sind nicht schlechthin ausgeschlossen. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor. Der Geschäftsraum, der mit den Wohnräumen in unmittelbarem Zusammenhang steht und mit ihnen so eng verbunden ist, daß die Annahme nahe liegt, er bilde nur einen Teil der Wohnung, ist an eine Mietergruppe mit gleichen wirtschaftlichen Interessen, die Beklagten zu 1 und 2, wegen seines wirtschaftlichen Zusammenhangs zugleich mit den Wohnräumen vermietet worden. Dieses Mietverhältnis sollte nach dem Willen der sämtlichen Beklagten in seiner Gesamtheit und zu den gleichen wirtschaftlichen und persönlichen Zwecken unverändert auf die zweite Gruppe, die Beklagten zu 3 und 4, durch einen alle Mieträume umfassenden einheitlichen Mietvertrag übertragen werden. Bezüglich des Geschäftsraums wurde diese Absicht auch alsbald in die Tat umgesetzt; der sofortigen Überlassung der Wohnräume stellte sich das Hindernis entgegen,

daß erst Erträume für die den Untermietern zu überlassende Wohnung beschafft werden müssen. In der Übergangszeit bis zur Behebung dieses Hindernisses ist keine Lösung des wirtschaftlichen Zusammenhangs eingetreten. Es kann auch keine Rede davon sein, daß etwa diese Absicht der Beklagten und deren Interesse an der Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen Zusammenhangs, sowie der beabsichtigte Eintritt der Beklagten zu 3 und 4 in das gesamte Mietverhältnis der Klägerin nicht erkennbar gewesen wären. Denn diese hat im Abkommen vom 18. Oktober 1924 dem Mieter ausdrücklich das Recht erteilt, sämtliche Räume oder einen Teil davon an die mit Namen genannten Beklagten zu 3 und 4 unterzuvermieten, und sie hat sich diese Genehmigung für eine recht erhebliche Summe ablaufen lassen. Wenn sich die Klägerin in diesem Abkommen „bereit erklärt“, den Untermieter hinsichtlich der ihm abvermieteten Räume als Hauptmieter mit anzunehmen, so kann diese Vereiterklärung nach Lage der Sache nur im Sinne einer Verpflichtung der Klägerin zur Mitannahme der Untermieter als Hauptmieter verstanden werden.

Ist dies aber der Fall, dann stellt das zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 3 und 4 geschlossene Abkommen vom 18. Oktober 1924 rechtlich einen Vorvertrag über den Eintritt dieser Beklagten in das gesamte Mietverhältnis dar, und es erzeugt für die Beklagten zu 3 und 4 einen klagbaren Anspruch auf Abschluß eines dahingehenden Vertrags (RGZ. Bd. 86 S. 30). Die Beklagten zu 3 und 4 haben denn auch im Schriftwechsel stets den Standpunkt vertreten, daß sie einen Rechtsanspruch darauf hätten, in den alten, mit den Beklagten zu 1 und 2 bestehenden Mietvertrag als Hauptmieter mit einzutreten. Rechtlich unzutreffend ist es daher, wenn das angefochtene Urteil an verschiedenen Stellen betont, die Beklagten zu 3 und 4 stünden in keinem Vertragsverhältnis zur Klägerin und es komme nur auf die Beklagten zu 1 und 2 als die Vertragsgegner der Klägerin und auf deren Interessen an. Ebenso stellt es eine Verkennung der Rechtslage dar, wenn das Berufungs-urteil in den Äußerungen der Beklagten zu 3 und 4 im Schriftwechsel nur einen Vorschlag erblickt, sie als Mitmieter in den Mietvertrag hereinzunehmen, einen Vorschlag, den die Klägerin niemals angenommen habe. Nach der oben erörterten rechtlichen Bedeutung

des Abkommens haben vielmehr die Beklagten zu 3 und 4 von der Klägerin Erfüllung der in jenem Vorvertrag übernommenen Verpflichtung verlangt, nachdem sie die von der Klägerin geforderte Abfindungssumme längst im voraus bezahlt hatten. Und wenn bei dieser Sachlage die Klägerin die Bekanntgabe ihrer Entschließung nahezu ein halbes Jahr hinauschoß, wenn sie dann nach Erlaß der Voderungsverordnung die Erfüllung des Vorvertrags verweigerte und jetzt die Beklagten sämtlich aus dem Geschäftsraum hinaussetzen will, so müßte auch der Einwand der Beklagten, daß ein solches Vorgehen der Klägerin gegen Treu und Glauben verstoße, begründet erscheinen, wenn nicht schon nach den obigen Darlegungen der Fortbestand des wirtschaftlichen Zusammenhangs anzunehmen wäre.

Hätte die Klägerin, wie sie sich im Vorvertrag vom 18. Oktober 1924 rechtlich verpflichtet hatte, die Beklagten zu 3 und 4 als Mieter in den Hauptmietvertrag mit hereingenommen, so hätten diese einen selbständigen Anspruch auf Gewährung von Mieterschutz nach Maßgabe der Mieterschutzgesetzgebung gegen den Hauptvermieter erlangt, sonach einen Anspruch, der ihnen als Untermietern gegenüber dem Hauptvermieter an sich nicht zukommt, und sie könnten sich gegenüber dem Räumungsanspruch des Vermieters kraft eigenen Rechts auf die Ausnahmebestimmung der Voderungsverordnung berufen. Da die Klägerin den Eintritt dieser Rechtsfolge schuldhaft vereitelt hat, so muß sie sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als wäre dieses Rechtsverhältnis zwischen ihr und den Untermietern tatsächlich eingetreten. Es bedarf indessen der Anstellung dieser Erwägungen nicht, da, wie dargelegt, der wirtschaftliche Zusammenhang niemals unterbrochen worden ist, und daher der für die Hauptmieter, die Beklagten zu 1 und 2, bestehende Mieterschutz ohne weiteres den Untermietern, den Beklagten zu 3 und 4, zugute kommen muß.

Hiernach erweist sich die Klage gegenüber sämtlichen Beklagten als unbegründet.