

6. Fällt die Befugnis des Hauptvermieters, nach § 556 Abs. 3 BGB. gegen den Untermieter vorzugehen, dann weg, wenn er von dem mit dem Hauptmieter geschlossenen Mietvertrage zurücktritt?

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 17. März 1932 i. S. Erben der Eheleute R. (Bekl.) m. B. (Kl.). VIII 551/31.

- I. Landgericht Hamburg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

... Der Berufungsrichter gelangt zu dem Ergebnis, der Anwendung des § 556 Abs. 3 BGB. stehe nichts im Wege. Sei zwischen dem Kläger als Vermieter und Ba. als Mieter ein Mietvertrag geschlossen, und sei dieser Mietvertrag infolge des Rücktritts des Klägers fortgefallen, so müsse dieser gegen die Eheleute R., jetzt gegen die Beklagten, als Untermieter des Ba. mit der Räumungsklage vorgehen können. Die Revision rügt Verletzung des § 556 Abs. 3 BGB. In der Tat hat der Berufungsrichter übersehen, daß, falls der Kläger von dem Mietvertrag mit Ba. zurückgetreten ist, dieser Mietvertrag nicht nur für die Zukunft beendet worden, sondern auch für die Vergangenheit fortgefallen ist, gleichsam als ob er nie geschlossen worden sei. § 556 Abs. 3 BGB. hat aber ein beendetes, nicht ein aus anderen Gründen weggefallenes Mietverhältnis im Auge. Für die Anfechtung ist dies bereits in RGZ. Bd. 85 S. 133 ausgesprochen. Die dort gegebene Begründung trifft auch auf den Fall des Rücktritts zu. Infolge des Rücktritts tritt an Stelle des Mietverhältnisses ein gesetzliches Schuldverhältnis, kraft dessen die empfangenen Leistungen Zug um Zug zurückzugewähren sind. Die Vorschriften der §§ 320, 322 BGB. finden entsprechende Anwendung (§ 348 das.). Damit ist aber zugleich die Verpflichtung des Untermieters zur Rückgewähr der Mietsache, wie sie in § 556 Abs. 3 BGB. vorausgesetzt ist, fortgefallen. Denn diese Verpflichtung beruht nicht auf dem Besitz oder einer sonstigen gleichsam dinglichen Grundlage, sondern sie beruht auf dem gesetzlichen Schuldbeitritt zu der Vertragsschuld des Hauptmieters. Hauptmieter und Untermieter haften, soweit der Schuldbeitritt reicht, als Gesamtschuldner für die Zurückgabe der Sache. Fällt aber der Hauptmietvertrag infolge Rücktritts weg, so

muß auch die Gesamtschuld des Untermieters untergehen. Fraglich kann nur sein, ob sie ersatzlos wegfällt oder ob auch an ihrer Stelle ein gesetzliches Schuldverhältnis auf Rückgabe der Mietsache nach § 346 BGB. entsteht. Das ist zu verneinen. Der Ausnahmefall, daß bei dem Rücktritt auf der Schuldnerseite mehrere beteiligt sind, der Rücktritt also gegen sie alle ausgeübt werden muß (§ 356 BGB.), liegt nicht vor. Der Untermieter ist an dem Rücktritt, der sich zwischen dem Hauptvermieter und dem Hauptmieter vollzieht, regelmäßig nicht beteiligt. Infolgedessen kann das gesetzliche Schuldverhältnis des § 346 BGB. nicht zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter entstehen. Die Gesamtschuld des Untermieters auf Rückgabe der Mietsache aus § 556 Abs. 3 BGB. fällt also ersatzlos weg. Damit ist aber die Sachbefugnis des Klägers zerstört, soweit sie sich aus dieser Vorschrift herleitet.