

**4. Zum Begriff der Überlassung von Räumen im Sinne von § 49a des Mieterschutzgesetzes.**

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 3. Oktober 1932 i. S. Eheleute Li. (Bekl.)  
w. F. G. Lu. UG. (Kl.). VIII 183/32.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hat von der Städtischen Oper in B. durch Vertrag von 1927 alle mit der Oper zusammenhängenden Gastwirtschaftsbetriebe gepachtet, darunter auch die Foyers vom Parkett bis zum 4. Rang. „Letzteren Abschnitt“ mit Nebenräumen hat die Klägerin durch einen vom 30. Januar 1929 datierten Vertrag für die Zeit vom 16. Januar 1929 bis zum 15. Januar 1930 den verflagten Eheleuten „zur eigenen Verwaltung“ überlassen, und zwar gegen einen monatlichen Pachtzins von 4500 RM. Die Beklagten stellten 5000 RM. Sicherheit für das übernommene Inventar und für Erfüllung aller Vertragspflichten. Sie haben dann über den 15. Januar 1930 hinaus die Bewirtschaftung behalten.

Wegen Pachtzinsrückstandes hat die Klägerin im Januar 1931 die Beklagten in Höhe von 9800 RM. nebst Zinsen in Anspruch genommen und aus dem gleichen Grund auf Räumung geklagt. Die Beklagten

haben Widerklage auf Rückzahlung der 5000 RM. Sicherheit nebst Zinsen erhoben. Durch Teilurteil hat das Landgericht die Widerklage abgewiesen und der Klage gemäß die Beklagten zur Räumung und zur Zahlung von 7000 RM. nebst Zinsen verurteilt. Im Laufe der Berufungsinstanz haben die Beklagten die Bewirtschaftung aufgegeben. Das Kammergericht hat ihre Berufung zurückgewiesen mit der Maßgabe, daß der Räumungsanspruch erledigt sei. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

... Die Revision wendet sich dagegen, daß der Berufungsrichter die Beklagten mit dem Einwand des Raumwuchers nicht gehört hat. Diesem Angriff hält das Berufungsurteil nicht stand.

In Übereinstimmung mit dem Landgericht meint der Berufungsrichter, bei dem zu beurteilenden Vertragsverhältnis handle es sich nicht um eine Raumüberlassung im Sinne von § 49a MSchG. Zweifelhaft könne schon sein, ob den Beklagten durch den Vertrag überhaupt „Räume“ im Sinn der auf Raumnot abgestellten Strafbestimmung überlassen worden seien. Aus der Gesamtheit der Vertragsbestimmungen gehe hervor, daß den Beklagten nicht der freie uneingeschränkte Gebrauch der Räumlichkeiten habe gewährt werden sollen. Den Gegenstand des Vertrags habe gerade die Verwaltung und Bewirtschaftung der Foyerbüfets, d. h. der Gewerbebetrieb als solcher, bilden sollen; zu seiner Ermöglichung habe die Überlassung der Foyerräume nebst Küche und Keller, wirtschaftlich als Nebensache, gedient.

Die Revision meint, für die Anwendung des § 49a MSchG. komme es auf die Gesichtspunkte des Berufungsrichters nicht an, da nicht nur die Überlassung von Räumen, sei es mietweise oder auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses, in § 49a MSchG. genannt, sondern darüber hinaus das Fordern, Annehmen oder Sichversprechenlassen nicht nur des Mietzinses, sondern auch einer sonstigen (unangemessenen) Vergütung unter Strafe gestellt sei, wenn es auch nur in Zusammenhang mit der Überlassung von Räumen stehe. Mit diesen Erwägungen wird indes der Gedankengang des Berufungsurteils nicht widerlegt. Die Frage, in welcher rechtsgeschäftlichen Form die Überlassung von Räumen bedungen wird und in welchem Maß das Rechtsgeschäft unmittelbar die Raumüberlassung zum

Gegenstand hat, ist eine andere als die vom Berufungsrichter gestellte, ob eine Raumüberlassung überhaupt vorliegt. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts hat sich wiederholt damit beschäftigt, ob § 49a a. a. O. nur auf die reine Raumüberlassung als solche zielt und die mit ihr durch Pacht verbundene Überlassung des Unternehmens oder Betriebs, insbesondere auch des Gastwirtschaftsbetriebs, außer Betracht läßt. Für den Fall solcher Verbindung von Raum- und Betriebswert in der Überlassung hat das Reichsgericht ständig angenommen, der Vertrag im ganzen unterfalle der gesetzlichen Prüfung nach § 49a, wenn auch die unkörperlichen, jedenfalls nicht dem Raum anhaftenden Betriebswerte im Rahmen der gesamten Verhältnisse einer besonderen Beachtung bedürften (RGSt. Bd. 61 S. 130 [146/147], Bd. 63 S. 41; RGZ. Bd. 122 S. 183 [187]; WarnRspr. 1931 Nr. 26; RGUrt. vom 22. Oktober 1931 VIII 79/31). Der Umstand, daß Gegenstand des Vertrags eine Betriebsüberlassung ist, schließt also die Anwendbarkeit des § 49a nicht aus, wenn sich mit der Betriebsüberlassung die des Raumes verbindet.

Auch danach bleibt aber die Frage der Abgrenzung zwischen Raumüberlassung im Sinne von § 49a MSchG. und „Betriebsüberlassung“ im Sinne des Berufungsrichters und der vorangeführten Rechtsprechung offen, wenn, wie hier, in Zweifel gezogen wird, ob überhaupt eine Raumüberlassung stattgefunden hat. Daß im vorliegenden Fall ein Benutzen von Räumen durch die Beklagten Gegenstand des Vertrags war, kann nach den Feststellungen des Berufungsrichters nicht zweifelhaft sein. Auch wenn man mit dem Urteil des Landgerichts, dessen Standpunkt der Berufungsrichter ersichtlich teilt, davon ausgeht, daß die Klägerin den Beklagten einen Teil des ursprünglich von ihr geführten Wirtschaftsbetriebs übergeben hat, so ist doch dieser Betriebsteil räumlich bestimmt worden, und gerade die abgeteilten Räume waren in hohem Maße die Träger des Betriebswerts. Denn die Möglichkeit, durch den verpachteten Betriebsteil Gewinn zu erzielen, beruhte entscheidend auf ihrer engen räumlichen Verbindung mit dem Opernspielbetrieb, in zweiter Reihe auf der entsprechenden Ausstattung. War der Betriebswert insoweit ausschlaggebend bestimmt durch die Lage und die Art der Räume, in denen er stattfand, so stellt der Berufungsrichter zu Unrecht in Abrede, daß bei einer unangemessenen Ausbeutung durch Weitergabe des

Betriebs eine Rückwirkung auf den Raummarkt (dieser Art) und die Raumnot habe in Frage kommen können.

Aber die Erwägungen des Berufungsrichters bleiben in einem anderen Sinne beachtlich. Nicht jedes Überlassen eines örtlichen Bereichs zur Nutzung fällt unter den Begriff der Raumüberlassung im Sinne von § 49a MSchG. Eine Erstreckung der Schutzvorschriften auf jede Nutzung unbeweglicher Sachen liegt überhaupt nicht in dem Gedanken des Mieterschutzrechts, in dessen Zusammenhang § 49a gestellt ist (RG. in JW. 1926 S. 574 Nr. 6). Die Mietwuchervorschrift insbesondere hat ihr Verbot zwar an keine bestimmte Rechtsgestaltung des Überlassungsverhältnisses gebunden, aber den wirtschaftlichen Bereich nicht auf beliebige Arten der Nutzung erstreckt. Vielmehr muß der Gebrauch in einem Verhältnis zu den Räumen stehen, das sich als wirkliche tatsächliche Gewalt über sie darstellt. Der Mieter (Pächter) muß nicht nur in diesen eine für ihn nutzbringende Tätigkeit ausüben dürfen, sondern auch wenigstens teilweise (oder zeitweise) die Verfügungsgewalt unabhängig vom Willen anderer haben. Im Zusammenhang des Mieterschutzrechts hat der III. Zivilsenat des Reichsgerichts in dem Urteil vom 28. November 1924 III 739/23 (abgedr. Gruch. Bd. 68 S. 310 u. BayRpfZ. 1925 S. 150) demselben Gedanken Folge gegeben, indem er verneint, daß das Einräumen eines Zeitungsstandes in der im übrigen dem Gasthofbetrieb dienenden Halle die Überlassung eines Raumes enthalte. Wenngleich von einem anderen Ausgangspunkt her geht auch die Grenzziehung in dem Erkenntnis RGZ. Bd. 97 S. 167 im wesentlichen denselben Weg. Die dort zu beurteilenden tatsächlichen Verhältnisse boten den gleichen Zweifel wie hier. Entsprechend jenem Fall ist es auch gegenwärtig notwendig, die Vertrags- und Besitzlage eingehend zu erörtern. Für den vorliegenden Fall geben die Feststellungen des Berufungsrichters keine hinreichende Grundlage der Entscheidung in diesem Punkt. Er folgert zwar „aus dem Gesamttinhalt der einschlägigen Pachtbestimmungen“, „der freie uneingeschränkte Gebrauch der Räumlichkeiten“ sei nicht gewährt worden und habe nicht gewährt werden sollen. Daraus wird aber weder hinreichend ersichtlich, aus welchen Bestimmungen des Vertrags von 1929 der Berufungsrichter seine Feststellung schöpft, noch ist klar, ob und inwiefern ein Besitz der Beklagten an den Räumlichkeiten in Abrede gestellt werden soll. Insofern hatten die Beklagten

ſchon im erſten Rechtszug geltend gemacht, neben den Fohers im 1., 3. und 4. Rang ſei Teil, und zwar der Hauptteil, des übergebenen Betriebs der untere Erfrüſchungstraum im Erdgeſchoß, der allein über 50 Tiſche und weit über 200 Stühle enthalte und ein völlig in ſich abgeſchloſſenes Restaurant darſtelle, von dem Theater durch Türen getrennt, die jeweilig verſchloſſen würden. Dieſes Restaurant ſei von den Beklagten nicht nur während der Spielbauer geführt, ſondern ſtets etwa 1½ Stunden vor Theaterbeginn geöffnet und nach dem Spielſchluß ſo lange offengehalten worden, als ſich noch Gäſte im Theater befunden hätten. Eine Stellungnahme zu dieſen Behauptungen wie überhaupt zu den für die Beſitzfrage maßgebenden Umſtänden der Verfügungsbefugnis und Selbſtändigkeit der Beklagten in Bezug auf die Raumbewaltung, ſei es auch nur in den Grenzen eines Mitbeſizes, iſt aus den Erörterungen des Berufungsrichters nicht hinreichend zu entnehmen. Eine ſolche Feſtſtellung nach der Vertragslage unter Beachtung der tatſächlichen Sachlage iſt nicht zu umgehen . . .