

9. 1. Haftet der Untervermieter dem Untermieter für den diesem aus der vorzeitigen Kündigung des Erstehers bei der Zwangsversteigerung erwachsenen Schaden?

2. Wann liegt in einem solchen Falle ein von ihm nicht zu vertretendes nachträglich eingetretenes Unermögen des Untervermieters zur Gewährung des Gebrauchs der vermieteten Räume vor?

B.G.B. §§ 571, 275 Abs. 2.

Zw.B.G. § 57.

III. Zivilsenat. Urtr. v. 21. Dezember 1906 i. S. Th. Ehel. (R.) w.  
Brauerei B. Aktienges. (Bell.). Rep. III. 157/06.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht baselstf.

Die Beklagte hatte von dem Kaufmann F. D. am 5. März 1904 die in dessen Hause in F. im Erdgeschoße belegenen Wirtschaftsräume und eine im vierten Stockwerke liegende Wohnung zum jährlichen Mietpreise von 6500 *M* gemietet. Durch schriftlichen Vertrag von demselben Tage vermietete sie diese Räume vom 10. März 1904 ab auf zehn Jahre für einen jährlichen Mietzins von 5500 *M* an die Kläger weiter. Dabei wurde jeder Partei das Recht vorbehalten, nach Ablauf des dritten Jahres vom Vertrage zurückzutreten. Im November 1904 kam das Grundstück zur Zwangsversteigerung und wurde den Kaufleuten W. und B. zugeschlagen. Diese hatten das Mietverhältnis zum 1. April 1905 gekündigt und sowohl von den Klägern wie von der Beklagten Räumung verlangt. Die Kläger hatten demgemäß die Räume am 15. Mai 1905 verlassen und der Beklagten durch die Schreiben vom 10. und 16. desselben Monats eine Frist zur Erfüllung ihrer Verpflichtung, ihnen die Mieträume wieder zu gewähren, mit der Erklärung gesetzt, daß sie nach deren fruchtlosem Ablaufe die Annahme der Leistung verweigerten. Sie verlangten dann von der Beklagten Schadensersatz. Sie hatten nämlich am 15. Juni 1905 mit den Erstiehern einen neuen Mietvertrag geschlossen, worin der Mietzins auf 8500 *M* jährlich, zahlbar in Raten am 15. jeden Monats, festgesetzt war. Sie hielten, da der mit der Beklagten geschlossene Mietvertrag von keiner Seite bis zum 10. März 1907 hätte gelöst werden können, die Beklagte für verpflichtet, ihnen als Schaden den Betrag zu erstatten, den sie für die Zeit vom 15. Juni 1905 bis zum 10. März 1907 an die neuen Vermieter mehr zahlen mußten, d. h. monatlich 250 *M*, insgesamt 5208,50 *M*. Sie beantragten, indem sie gegen ihre Forderung eine Mietzinsschuld von 8,82 *M* aufrechneten, die Beklagte zu verurteilen, an sie 5199,68 *M* nebst Prozeßzinsen zu zahlen; in zweiter Reihe: die Beklagte zu verurteilen, ihnen jeweils am 15. eines jeden Monats in der Zeit vom 15. Juni 1905 bis 15. Februar 1907 je 250 *M* und am 10. März 1907 199,68 *M* zu zahlen.

Die Beklagte berief sich dem gegenüber unter anderem auf die unstreitige Tatsache, daß den Klägern beim Abschlusse des Mietvertrages mit ihr bekannt gewesen sei, daß die Beklagte nicht Eigentümerin des Hauses, sondern lediglich Mieterin der an sie, die Kläger, weitervermieteten Räume war.

Das Landgericht hatte die Beklagte nach dem in zweiter Reihe gestellten Antrage verurteilt.

Auf die Berufung der Beklagten hatte das Oberlandesgericht dieses Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Revision der Kläger ist zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

„Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß zurzeit die herrschende Ansicht dahin gehe, der Vermieter sei, wenn dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache während der Dauer der Mietzeit infolge einer Zwangsversteigerung des vermieteten Grundstücks gemäß der Vorschriften des § 57 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung entzogen werde, dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet, weil er es zu vertreten habe, daß das Grundstück zur Zwangsversteigerung gelangt sei. Von dem Untervermieter nimmt es dagegen an, daß er in dem entsprechenden Falle auch vom Standpunkte dieser Ansicht aus dem Untermieter nicht für haftbar erklärt werden könne, weil ihn, abgesehen von besonderen Ausnahmefällen, keine Schuld daran treffe, daß sein Vermieter die Zwangsversteigerung nicht verhindert habe, es sich vielmehr hierbei um solche Umstände handele, die seinem Einflusse völlig entzogen seien, und für die er schon dadurch die Verantwortung abgelehnt habe, daß er überhaupt nur als Untervermieter aufgetreten sei. Es setzt dabei allerdings voraus, daß infolge der Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch den Ersther dem Untervermieter es wirklich unmöglich geworden sei, den Untermietvertrag durch fernere Gewährung der Mieträume zu erfüllen, daß dazu aber eine objektive Unmöglichkeit der Erfüllung nicht erforderlich sei, da einer solchen nach § 275 Absf. 2 B.G.B. das nachträgliche Unvermögen des Schuldners zur Leistung gleichstehe. Dieses sieht es aber als gegeben an, weil einerseits der Beklagten durch die Kündigung der Ersther die Möglichkeit entzogen worden sei, über die Mietsache zu verfügen, andererseits ihr nicht zugemutet werden könne, die ohne ihre Schuld eingetretene Unmöglichkeit nachträglich wieder zu beseitigen. Noch weniger sei sie verpflichtet gewesen, das Grundstück selbst zu erstehen oder sonst erhebliche Aufwendungen für den Abschluß eines neuen Mietvertrages mit den Erwerbem zu machen, oder sich gar von den Klägern neue Bedingungen wegen des Bier-

ausſchankes gefallen zu laſſen. Das Gericht nimmt endlich an, der von den Klägern erhobene Schadenersatzanspruch werde auch nicht durch die erſt im zweiten Rechtszuge aufgeſtellte Behauptung an ſich begründet, der Grundſtückseigentümer D. ſei in ſchlechten Vermögensverhältniſſen, und dieß der Beklagten bekannt geweſen. Zwar laſſe ſich unter Umſtänden der Fall denken, daß ſich der Mieter eines vertretbaren Verſehens dadurch ſchuldig mache, daß er einen Untermietvertrag abſchließe, obgleich er wiſſe oder wiſſen müſſe, daß er ihn inſolge einer dem Eigentümer drohenden Zwangsverſteigerung des Grundſtücks nicht aushalten könne. Eine ſolche Annahme ſei aber nicht ſchon dann zuläſſig, wenn dem Untervermieter lediglich bekannt ſei, daß die Verhältniſſe des Eigentümers ſchlecht ſeien, eine Angabe, die hier die Beklagte außerdem beſtritten und die Klägerin nicht unter Beweis geſtellt habe.

In alledem tritt kein Rechtsirrtum hervor.

Die Reviſion beſtreitet zuvörderſt die Richtigkeit des Saſes, auf den das Berufungsgericht an erſter Stelle ſeine Entſcheidung geſtützt habe, daß bei Untermietverträgen die Verbindlichkeit des Untervermieters nicht über die Dauer des eigenen Mietvertrages hinausgehe. Einen ſolchen Saß hat aber das Gericht gar nicht aufgeſtellt. Es hat nur ausgeführt, daß bei ſolchen Verträgen, von beſonderen Ausnahmefällen abgesehen, den Untervermieter keine Haftung dafür treffe, daß ſein Vermieter die Zwangsverſteigerung nicht verhindert habe, und daß deßhalb die eingetretene Unmöglichkeit der weiteren Gewährung des Gebrauchs der Mietsache an den Untermieter von ihm nicht zu vertreten ſei. Dies iſt aber rechtlich nicht zu beanſtanden.

Es braucht nicht näher auf die Frage, die das Berufungsgericht in der Begründung ſeiner Entſcheidung miterörtert hat, eingegangen zu werden, ob der Grundſtückseigentümer, der inſolge der Zwangsverſteigerung ſeines Grundſtücks außerſtande geſetzt iſt, den Hauptmietvertrag zwiſchen ihm und ſeinem Mieter durch Weitergewährung des Gebrauchs der Mietsache an dieſen zu erfüllen, dem Mieter deßwegen zum Schadenersatz verpflichtet iſt. Für das Verhältnis zwiſchen dem Hauptvermieter, der nicht Eigentümer, ſondern Nießbraucher des Grundſtücks iſt, hat der erkennende Senat die Frage in dem Urteile vom 16. März 1906 (Entſch. Bd. 63 S. 66) bejaht.

Bemerkt möge nur werden: von dem Grundstückseigentümer als Vermieter darf gefordert werden, daß er seine eigenen Vermögensverhältnisse und deren voraussichtliche Gestaltung bei der Vermietung eines Grundstücks oder von Räumen in solchen so weit überblickt, daß er sich darüber klar ist, er werde dem Mieter während der bezugenen Mietzeit den Gebrauch des Mietgegenstandes ungestört gewähren können, und es werde insbesondere das Mietverhältnis nicht durch eine Zwangsversteigerung des Grundstücks Schulden halber gemäß § 57 Zw.V.G. eine Beeinträchtigung erfahren. Denn über seine eigenen Vermögensverhältnisse muß jeder, soweit von ihrer Kenntnis sein Entschluß, ein bestimmtes Rechtsgeschäft überhaupt oder in einer bestimmten Art abzuschließen, abhängt, unterrichtet sein; das verlangt die im Verkehr erforderliche Sorgfalt (§ 276 B.G.B.). Anders verhält es sich dagegen mit dem Mieter als Untervermieter. Zwar läßt sich dessen Befreiung von der Haftung für den dem Untermieter aus der Nichtgewährung des Gebrauchs der Mietsache entstehenden Schaden nicht, wie es Mittelstein, Die Mietsache, § 21 Nr. 8 S. 91, 92, tut, daraus ableiten, daß nach § 541 B.G.B., wenn durch das Recht eines Dritten dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder teilweise entzogen wird, die Vorschriften der §§ 537, 538, 539 Satz 1 und des § 540 für entsprechend anwendbar erklärt sind, und daß nach § 539, wenn der Mieter bei dem Abschlusse des Vertrages den Mangel der gemieteten Sache kennt, ihm die in den §§ 537, 538 bestimmten Rechte, insbesondere also das Recht auf Schadenersatz, nicht zustehen. Denn der § 541 bezieht sich, wie schon das Berufungsgericht in anderem Zusammenhange mit Recht ausgeführt hat, nicht auf solche Rechtsmängel, die erst nach der Überlassung der Mietsache an den Mieter entstehen (vgl. auch Pland, Bem. 2 zu § 541). Wohl aber hat der Untervermieter den nachträglich eintretenden Mangel im Rechte des Grundstückseigentümers deshalb nicht zu vertreten, weil es sich dabei um die Kenntnis fremder Vermögensverhältnisse handelt. Er hat der Regel nach nur für die Unmangelhaftigkeit seines eigenen Rechts, d. h. seines Mietrechts, einzustehen. Dagegen überschreitet es das Maß der im Verkehre erforderlichen Sorgfalt, wenn, von besonderen Umständen abgesehen, von ihm verlangt wird, daß er bei der Untervermietung sich auch noch darüber ver-

gemissere, ob nicht dem Untermieter möglicherweise der zugesicherte Gebrauch der Mietsache in Folge von Umständen entzogen werden könnte, die lediglich die Vermögensverhältnisse des Hauptvermieters betreffen.

Wenn die Revision sodann die Annahme des Berufungsgerichts bemängelt, die Erfüllung des Mietvertrages sei objektiv oder subjektiv unmöglich geworden, so ist dem gegenüber zu betonen, daß das Gericht in Wirklichkeit gar nicht angenommen hat, die Erfüllung des Untermietvertrages sei unmöglich geworden. Es hat dies im Gegenteile verneint, eine solche Feststellung aber auch gemäß § 275 Abs. 2 B.G.B. für nicht erforderlich erklärt, weil hiernach das nachträgliche Unvermögen des Schuldners der nach der Entstehung des Schuldverhältnisses eingetretenen Unmöglichkeit gleichstehe. Der mit Bezug hierauf erhobene Angriff aber, es sei nicht den Anforderungen des Urteils des Reichsgerichts, Entsch. in Zivilf. Bd. 57 S. 116, gemäß festgestellt, daß die Schwierigkeiten in der Wiedervermietung der Wohnung so groß gewesen seien, daß sie nach der Auffassung des Verkehrs der Unmöglichkeit der Leistung gleichgeachtet werden müßten, erscheint zwar nach dem bloßen Wortlaute der Entscheidungsgründe berechtigt. Denn es fehlt in diesen in der Tat an einer ausdrücklichen hierauf bezüglichen Darlegung. Nach dem ganzen Zusammenhange des Urteils jedoch, insbesondere der Bemerkung, das nachträgliche Unvermögen des Schuldners zur Leistung im Sinne des § 275 Abs. 2 B.G.B. müsse hier als gegeben angesehen werden, in Verbindung mit den im Tatbestande als nicht bestritten vorgebrachten einschlägigen Behauptungen der Beklagten hat das Gericht jene vermehrte Feststellung ersichtlich treffen wollen. Denn diese Behauptungen gehen dahin: das betreffende Haus, das Hotel d. N., habe einen großen Wert dargestellt, und sein Erwerb hätte die Festlegung eines außerordentlich großen Kapitals erfordert; die Beklagte hätte sofort nach der Versteigerung mit den Erstherrn des Hauses Verhandlungen angeknüpft, um die Wirtschaftsräume von ihnen zu mieten; den schließlich von 12000 M bis auf 9500 M herabgesetzten Mietzins, den die Erstherr gefordert hätten, habe sie bewilligt, obgleich er viel höher als der von ihr früher gezahlte Mietzins gewesen sei, und die Räume nur einen Mietwert von 6000—7000 M gehabt hätten; die Verhandlungen seien aber schließlich an dem von den Klägern gestellten

unerfüllbaren Verlangen gescheitert, daß sie neben ihrem, der Beklagten, Biere überhaupt ein „Bayerisches“, nicht besonders ein „Münchener“ Bier schenken dürften. Dieses letztere Verlangen hat übrigens das Berufungsgericht auch noch ausdrücklich als unberechtigt bezeichnet. Der Angriff trifft also nach der hiernach anzunehmenden materiellen Art der Begründung des Urteils nicht zu.“ . . .