

39. Kann das Weitervermieten einzelner Räume eines im ganzen gemieteten Hauses durch den Mieter an verschiedene Personen als ein Gewerbebetrieb im Sinne des § 196 Nr. 1 BGB. angesehen werden?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 5. Juli 1910 i. S. R. (Wekl.) w. B. & R. (Rl.).
Rep. VII. 252/10.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hatte für H. auf dessen Grundstück einen Neubau aufgeführt. Noch während des Baues vermietete H. den Neubau im ganzen an den Beklagten, der die einzelnen Räume des Baues dann an verschiedene Geschäftsleute weitervermietete. Die Klägerin verlangte mit der Klage Vergütung für angeblich auf Bestellung des Beklagten von ihr zur Vollendung des Neubaus gelieferte Arbeiten und Materialien für Drahtputzwände u. dgl. Der Beklagte erhob den Einwand der Verjährung. Das Reichsgericht billigte die diesen Einwand verwerfende Entscheidung des Berufungsgerichts.

Aus den Gründen:

„Der Angriff der Revision, das Berufungsgericht verkenne den Begriff des Gewerbebetriebs im Sinne des § 196 Nr. 1 BGB, ist verfehlt. Der Begriff der Gewerbmäßigkeit in diesem Sinne setzt voraus, daß die Absicht nicht auf ein einzelnes oder mehrere einzelne Geschäfte gerichtet sein muß, sondern auf einen Kreis für die Dauer unternommener Geschäfte als Ganzes, das als eine dauernd und berufsmäßig fließende Einnahmequelle dienen soll (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 38 S. 18, Bd. 66 S. 51). Diese Voraussetzungen treffen im vorliegenden Falle zu. Die Absicht des Beklagten ging offenbar nicht bloß dahin, einzelne Weitervermietungen vorzunehmen, sondern die Benutzbarkeit des von ihm im ganzen gemieteten Hauses unter Verwendung seiner persönlichen Arbeitskraft durch Weitervermieten der einzelnen Räume zu einer dauernden, berufsmäßigen Einnahmequelle für sich zu machen. Nur zu diesem Zwecke hatte er sich die Möglichkeit des Gebrauchs des Hauses durch den mit H. geschlossenen Mietvertrag gesichert. Daß er die durch Weitervermieten zu erzielenden Mietzinsträge zu einer dauernden Ein-

nahmequelle machen wollte, ergibt sich schon daraus, daß er erhebliche Aufwendungen aus eigener Tasche für bauliche Veränderungen des gemieteten Hauses gemacht hat, die es zum lohnenden Weitervermieten seiner einzelnen Räume geeignet machen sollten. Der Berufungsrichter stellt überdies ausdrücklich fest, daß es sich bei dem Weitervermieten um eine dauernde, gleichartige, in der Absicht der Gewinnerzielung vorgenommene Tätigkeit handelte. Auch der gewöhnliche Sprachgebrauch bezeichnet eine derartige Tätigkeit als einen Gewerbebetrieb. Ob die vorstehenden Erwägungen auch dann überall zutreffen, wenn sich der Eigentümer eines Hauses oder mehrerer Häuser durch deren Vermieten eine dauernde Einnahmequelle schafft, braucht hier nicht entschieden zu werden. Es sei aber bemerkt, daß auch in einem solchen Falle die Annahme eines Gewerbebetriebs nicht grundsätzlich ausgeschlossen erscheint." . . .