

VIII ZR 4/58

Verkündet am 8. Januar 1959
[redacted], Justizangestellter,
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

2337 032

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der B [redacted] K [redacted] Brauerei Aktiengesellschaft in B [redacted]
N [redacted], R [redacted] Straße [redacted], vertreten durch ihren
Vorstand, die Direktoren S [redacted] und Dr. H [redacted],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

Frau Frieda F [redacted] geb. U [redacted] in B [redacted]
So [redacted], Martin-L [redacted]-Straße [redacted] a,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des
Kammergerichts in Berlin vom 28. Oktober 1957 wird auf
Kosten der Klägerin mit folgender Maßgabe zurückge-
wiesen:

Das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts in Ber-
lin-Charlottenburg vom 26. März 1957 wird unter entspre-
chender Änderung des Berufungsurteils in der Hauptsache
dahin geändert, daß die Klage als unzulässig abgewiesen
wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand :

Der Ehemann der Beklagten hatte im Jahre 1950 mit dem "Generalpächter" Diplomingenieur Kn [REDACTED], der das Haus B [REDACTED]-Sp [REDACTED], Carl-Sch [REDACTED]-Straße [REDACTED], gepachtet hatte, in Vertragsverhandlungen gestanden, die den Abschluß eines Mietvertrages über die in Erd- und Kellergeschoß belegenen gewerblichen Räume dieses Hauses zum Betriebe der Filiale eines Weinhandelsgeschäftes mit Gasträumen und Küchenbetrieb betrafen. Kn [REDACTED] übersandte dem Ehemann der Beklagten einen am 29. November 1950 unterschriebenen Vertragsentwurf, in dem als Mieter die Firma B [REDACTED] Weinkellereien E [REDACTED] und F [REDACTED], Alleininhaber Dr. Otto F [REDACTED], bezeichnet wurde. Der Vertragsentwurf wurde mit den am 27. März 1952 geleisteten Unterschriften des Ehemannes der Beklagten und der Beklagten zurückgesandt. Bei der Angabe des Mieters war von der Beklagten handschriftlich hinzugesetzt worden: "sowie Frau Frieda F [REDACTED] geb. U [REDACTED]".

Am 4. Mai 1956 schlossen der Ehemann der Beklagten und die Beklagte, ferner der Ehemann der Beklagten als Alleininhaber der Firma B [REDACTED] Weinkellereien E [REDACTED] & F [REDACTED] mit der Klägerin einen Pachtvertrag. In ihm heißt es, die Verpächter seien Mieter der im Hause B [REDACTED]-Sp [REDACTED], Carl-Sch [REDACTED]-Straße [REDACTED] gelegenen gewerblichen Räume auf Grund des Mietvertrages vom 29. November 1950 / 27. März 1952 und eines Nachtrags vom 27. März 1952, diesem Vertrage sei die Klägerin am 26. April 1956 beigetreten. Verpachtet wurden für die Zeit vom 1. Juni 1956 bis 31. Dezember 1965 die Mieträume mit Ausnahme des für den Weinverkauf genutzten Ladenraumes und eines bei den Verpächtern verbleibenden Weinkellers. Über den Pachtzins wurde vereinbart, daß die Klägerin an den Hauseigentümer

- 3 -

die ihm zu entrichtende vertragliche Miete für Restaurant und Ladengeschäft zahle und über diese Miete hinaus an die Verpächter eine vom ersten bis zum dritten Pachtjahr steigende Umsatzpacht entrichte. Die Umsatzpacht sollte um den jeweiligen monatlichen Mietzins, der unter Zugrundelegung des Quadratmeterverhältnisses auf den bei den Pächtern verbleibenden Verkaufsraum entfalle, gekürzt werden. In § 3 des Pachtvertrages wurde bestimmt:

"Für den Fall, daß die Verpächter während der Laufzeit des Pachtvertrages aus dem Mietverhältnis mit dem jeweiligen Hauseigentümer des Grundstücks aus irgendeinem Grunde ausscheiden, erklären sie hiermit ihr Einverständnis zur Fortsetzung des Mietvertrages zwischen der Brauerei (das ist die Klägerin) als alleinigem Mieter mit dem Hauseigentümer. Eine Übertragung des Mietrechts von seiten der Verpächter auf einen Dritten ist während des Pachtvertrages ausgeschlossen."

Am gleichen Tage trafen die Eigentümer des Grundstücks und der Generalpächter Kn [REDACTED] einerseits und die Klägerin andererseits eine Vereinbarung, in der festgestellt wird, daß die Klägerin im Einverständnis mit den Eigentümern und dem Generalpächter sowie mit der Firma B [REDACTED] Weinkellereien E [REDACTED] & F [REDACTED] in den Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten eingetreten sei.

Über das Vermögen der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] und ihres Alleininhabers Dr. F [REDACTED], des Ehemanns der Beklagten, ist am 25. September 1956 das Konkursverfahren eröffnet worden. Darauf kündigte der Generalpächter Kn [REDACTED] als Vermieter durch ein an den Konkursverwalter gerichtetes Schreiben gemäß § 19 KO das Mietverhältnis.



Mit Schreiben vom 22. Oktober 1956 teilte die Beklagte dem Vermieter Kn [REDACTED] mit, sie werde vom 1. November 1956 ab das Mietverhältnis allein fortsetzen. Kn [REDACTED] erwiderte mit Schreiben vom 6. Februar 1957, er betrachte das Mietverhältnis auch mit ihr auf Grund seiner gegenüber dem Konkursverwalter erklärten Kündigung für beendet, weil das Mietverhältnis nur zwischen ihm und der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] bestanden habe. Vorsorglich kündigte er der Beklagten nochmals zum 28. Februar 1957. Die Beklagte hat dieser Kündigung widersprochen.

Die Klägerin ist der Auffassung, zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten sei ein Mietvertrag nicht zustande gekommen, da Kn [REDACTED] bei dem Empfang der auch von der Beklagten unterschriebenen Vertragsurkunde der Annahme gewesen sei, die Beklagte sei Mitinhaberin der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED], und er mit ihr persönlich einen Mietvertrag nicht habe schließen wollen. Die Klägerin glaubt auch, daß die gegenüber dem Ehemann der Beklagten als Inhaber der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] erklärte Kündigung selbst dann den Mietvertrag beendet habe, wenn beide Eheleute Mieter gewesen sein sollten. Sie hat die Feststellung begehrt, daß die Beklagte keine Mietrechte an den im Hause Carl-Sch [REDACTED] Straße [REDACTED] belegenen gewerblichen Räumen habe.

Das Landgericht und das Kammergericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe :

A.

1. Das Berufungsgericht billigt der Klägerin ein rechtliches

Interesse an der von ihr begehrten Feststellung zu. Es meint, ihr Interesse ergebe sich aus der besonderen Gestaltung der Beziehungen zwischen den Parteien aus dem Pachtvertrage vom 4. Mai 1956 einerseits und den Beziehungen zwischen den Parteien und dem Vermieter Kn[REDACTED] andererseits, die darauf beruhten, daß die Klägerin dem Mietvertrag vom 29. November 1950/27. März 1952 als Mitmieterin in einem Zeitpunkt beigetreten sei, als jedenfalls die Firma E[REDACTED] & F[REDACTED] noch Mieterin der gewerblichen Räume gewesen sei. Aus dem Zusammenreffen dieser vertraglichen Beziehungen gehe das Interesse der Klägerin an alsbaldiger Feststellung hervor, ob die Beklagte neben ihr unverändert Mitmieterin der gewerblichen Räume und damit zugleich Verpächterin eines wesentlichen Teiles dieser Räume sei.

Das Berufungsgericht läßt sodann dahingestellt, ob die Beklagte auf Grund des Mietvertrages gegenüber dem Vermieter Kn[REDACTED] neben der Firma E[REDACTED] & F[REDACTED] Mieterin der im Vertrage genannten Räume geworden sei. Denn für im Rechtsstreit allein maßgebend hält es das Verhältnis der Parteien zueinander. Es sieht als erwiesen an, daß die Klägerin die Beklagte als selbständige Mieterin der gewerblichen Räume angesehen habe und neben ihr und der Firma E[REDACTED] & F[REDACTED] in den Mietvertrag mit dem Vermieter Knüppel habe eintreten wollen. Den Pachtvertrag vom 4. Mai 1956 legt es demzufolge dahin aus, daß die Klägerin sowohl mit der Firma E[REDACTED] & F[REDACTED] als auch mit der Beklagten als Verpächterin vertragliche Beziehungen habe begründen wollen. Die Klägerin habe sich, so führt das Berufungsgericht weiter aus, noch in einem Schreiben vom 20. November 1956 eindeutig auf den Boden des Pachtvertrages vom 4. Mai 1956 gestellt und sich zu der Auffassung bekannt, daß nach dem Ausscheiden der Firma E[REDACTED] & F[REDACTED] die

Beklagte weiterhin Mieterin und zugleich Verpächterin der gewerblichen Räume sei. Wenn die Klägerin das nicht mehr gelten lassen wolle, so setze sie sich zu ihrem früheren Verhalten in Widerspruch und könne damit nicht gehört werden. Die Klägerin könne sich auch nicht darauf berufen, die Beklagte und ihr Ehemann hätten den Vermieter Kn[REDACTED] darüber getäuscht, daß nicht beide Eheleute Mitinhaber der Firma E[REDACTED] & F[REDACTED] seien. Insoweit handele es sich um die unzulässige Geltendmachung eines Rechtes aus der Person eines Dritten. Es sei allein zu entscheiden, ob beide Verpächter, also die Firma E[REDACTED] & F[REDACTED] und die Beklagte, während der Laufzeit des Pachtvertrages aus dem Mietvertrage ausgeschieden seien und damit der in § 3 des Pachtvertrages vorgesehene Fall eingetreten sei, daß der Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und der Klägerin als alleinigen Mieterin fortgesetzt werde. Eine Auflösung des Mietverhältnisses mit der Beklagten sei jedoch, so meint das Berufungsgericht, weder durch die vom Vermieter Kn[REDACTED] gegenüber dem Konkursverwalter ausgesprochene Kündigung noch durch das Kündigungsschreiben vom 6. Februar 1957 herbeigeführt worden.

II. Die Revision bekämpft sowohl die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Klägerin gegenüber die Beklagte als Mieterin der gewerblichen Räume anzusehen sei, als auch die Rechtsauffassung, daß eine Kündigung des Mietvertrages gegenüber der Beklagten unzulässig gewesen sei.

1. Zu dem erstgenannten Punkt führt die Revision aus, weder durch Abschluß des Pachtvertrages zwischen den Parteien noch durch den sogenannten Beitritt der Klägerin zu dem Mietvertrage vom 29. November 1950/27. März 1952 könne die Beklagte Mietrechte gegenüber Kn[REDACTED] erworben haben. Für die begehrte Feststellung

hätte das Berufungsgericht auf den Mietvertrag selbst zurückgehen und prüfen müssen, ob Kn [REDACTED] ihn mit der Beklagten als Vertragspartei geschlossen habe. Hierfür könne die mit der Klägerin getroffene Abrede niemals eine Grundlage oder ein Beweisanzeichen abgeben.

Dieser Angriff der Revision kann nicht zur Aufhebung des Berufungsurteils führen.

- a) Unbegründet ist der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe angenommen, daß nach den von der Klägerin abgegebenen Erklärungen ein Mietverhältnis zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten begründet worden oder sein Bestehen bewiesen worden sei. Das Berufungsgericht erklärt auf Seite 7 der Entscheidungsgründe ausdrücklich, für den vorliegenden Rechtsstreit bedürfe es keine Entscheidung, ob die Beklagte auf Grund des Mietvertrages vom 29. November 1950/27. März 1952 im Verhältnis zu dem Vermieter Kn [REDACTED] Mitmieterin der in Rede stehenden gewerblichen Räume geworden sei. Indem das Berufungsgericht die Entscheidung dahingestellt sein läßt, geht es gerade von der Möglichkeit aus, daß mietvertragliche Beziehungen zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten nicht zustande gekommen sind. Wenn es auf Seite 10 des Urteils im scheinbaren Gegensatz hierzu ausführt, es müsse im Verhältnis der Parteien zueinander davon ausgegangen werden, daß die Beklagte selbständige Mitmieterin neben der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] im Zeitpunkt des Eintritts der Klägerin in das Mietverhältnis mit Kn [REDACTED] und des Abschlusses des Pachtvertrages gewesen sei, so ist das erkennbar dahin zu verstehen, die Klägerin müsse sich auf Grund der zwischen ihr und der Beklagten bestehenden Rechtsbeziehungen so behandeln lassen, als ob sie und die Beklagte gemeinschaftlich Mieter seien, selbst wenn ein Mietvertrag zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten nicht geschlossen sein sollte. Das Berufungsgericht legt also der

Frage, ob ein Mietvertrag zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten bestehe, nur für die von der Klägerin begehrte Feststellung keine Bedeutung bei, will sie aber nicht entscheiden.

- b) Da das Berufungsgericht sich somit der Entscheidung darüber enthält, ob zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten mietvertragliche Beziehungen begründet sind, kann allerdings die Klage, mit der die Klägerin gerade das Nichtbestehen solcher Beziehungen festgestellt wissen will, nicht als sachlich unbegründet abgewiesen werden. Wenn das Berufungsgericht der Klägerin auf Grund der zwischen ihr und der Beklagten bestehenden Beziehungen das Recht versagt, sich darauf zu berufen, daß zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten ein Mietvertrag nicht zustande gekommen sei, so verneint es in Wahrheit ein rechtlich geschütztes Interesse der Klägerin an der begehrten Feststellung. Unter diesem Gesichtspunkt halten seine Ausführungen aber der rechtlichen Nachprüfung stand.

Die Revision hat in der mündlichen Verhandlung zwar die Auffassung vertreten, die Klage habe nur das Rechtsverhältnis zum Gegenstand, das zwischen den Parteien unmittelbar durch eine gemeinschaftliche Miete der gewerblichen Räume begründet sein würde. Von einer gemeinschaftlichen Miete kann indessen nur die Rede sein, wenn auch die Beklagte mit Kn [REDACTED] einen Mietvertrag geschlossen hätte. Um diese Frage allein ist vor dem Landgericht und Kammergericht der Streit gegangen. Die Klägerin selbst hat auch in der Klageschrift erklärt, sie habe, da die Beklagte sich eines Mitpachtrechtes berühme, ein rechtliches Interesse an der Feststellung, daß kein Mietverhältnis zwischen dem Verpächter Kn [REDACTED] und der Beklagten bestehe.

Rechtsprechung und Schrifttum nehmen an, daß unter den Begriff eines Rechtsverhältnisses, dessen Entstehen oder Nichtbestehen nach § 256 ZPO festgestellt werden kann, nicht nur ein

zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestehendes Rechtsverhältnis fällt, sondern daß an und für sich auch Rechtsverhältnisse zwischen der Partei und einem Dritten zum Gegenstand einer Feststellungsklage gemacht werden können. Hinzukommen muß jedoch, daß ein solches Rechtsverhältnis, sofern es zu dem Dritten besteht, den Rechtsbereich der klagenden Partei berühren würde. Die Feststellung eines nicht unter den Parteien bestehenden Rechtsverhältnisses kann daher grundsätzlich verlangt werden, wenn dem Kläger für ein solches Begehren ein Rechtsschutzinteresse zur Seite steht, das immer dann gegeben ist, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse an alsbaldiger gerichtlicher Klarstellung gerade auch dem Beklagten gegenüber hat, wenn also seine Rechtslage durch die tatsächliche Ungewißheit darüber, ob zwischen dem Beklagten und dem Dritten ein Rechtsverhältnis besteht, gefährdet wird (RG Gruchot 68, 333; GRUR 1932, 1049; RGZ 128, 92, 94; 142, 223, 226; 170, 358, 374; OGHZ 1, 370, 378; BGH Urt. v. 3. Dezember 1954 - V ZR 114/53 - LM ZPO § 256 Nr. 25; Stein/Jonas/Schönke ZPO 18. Aufl. § 256 Anm. II 3; Rosenberg 7. Aufl. § 86 II 1 b; Wieczorek ZPO § 256 Anm. B III a 1).

Wäre das Berufungsgericht der Ansicht gewesen, das Begehren der Klägerin auf Feststellung, daß der Beklagten keine Mietrechte zustehen, sei unstatthaft, weil allein maßgebend das Verhältnis der Parteien zueinander sei, in dessen Rahmen die Klägerin die Beklagte stets als Mitmieterin angesehen und behandelt habe, so wäre das für sich allein gesehen allerdings zu eng. Es ist auch nicht richtig, daß die Berufung darauf, Kn. [REDACTED] habe mit der Beklagten einen Mietvertrag nicht abschließen wollen, etwa schlechthin unzulässig sei, weil damit Rechte aus der Person eines Dritten hergeleitet werden sollen. Ist der Klägerin überhaupt gestattet, die Feststellung über das

Bestehen eines Rechtsverhältnisses zwischen der Beklagten und einem Dritten zu begehren, so kann es ihr nicht verwehrt sein, sich auch auf Umstände zu berufen, die in der Person des Dritten begründet sind. Es kommt vielmehr darauf an, ob der Rechtsbereich der Klägerin dadurch berührt oder gefährdet wird, daß die Beklagte sich gegenüber der Klägerin des Bestehens von Mietrechten berührt, die durch einen mit Kn [REDACTED] abgeschlossenen Mietvertrag begründet sein sollen.

- c) Der Rechtsbereich der Klägerin würde nicht berührt sein, wenn es für ihre Rechtslage unerheblich wäre, ob der Vertrag zwischen der Beklagten und Kn [REDACTED] wirksam zustande gekommen ist. Das ist ersichtlich auch der Ausgangspunkt für die Erwägungen des Berufungsgerichts, daß die Klägerin sowohl im Pachtvertrage vom 4. Mai 1956 als auch in ihrem späteren Verhalten die Beklagte als Mitmieterin angesehen und sich nach dem Ausscheiden der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] zu der Auffassung bekannt habe, die Beklagte sei weiterhin Mieterin und zugleich Verpächterin der gewerblichen Räume. Diese Ausführungen lassen sich dahin verstehen, daß wegen der besonderen zwischen den Parteien begründeten rechtlichen Beziehungen die Rechtslage der Klägerin keine Änderung erfahren könne, auch wenn der Beklagten dem Vermieter Kn [REDACTED] gegenüber Mietrechte an den gewerblichen Räumen nicht zuständen.

Der Rechtsbereich der Klägerin erstreckt sich, soweit es sich um die von ihr gemieteten und gepachteten Räume handelt, in doppelter Richtung: Es können einmal ihre Rechte aus dem Pachtvertrage mit der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] und der Beklagten vom 4. Mai 1956, zum anderen aber auch Ansprüche gegenüber den Hauseigentümern und dem Vermieter Kn [REDACTED] in Frage kommen.

Das Berufungsgericht befaßt sich nur mit den Rechtsbeziehungen der Parteien untereinander. Soweit es die Auffassung vertritt, der Klägerin sei es verwehrt, sich darauf zu berufen, daß die Beklagte die gewerblichen Räume von Kn [REDACTED] nicht gemietet habe, weil das mit den zwischen den Parteien getroffenen Abreden und dem eigenen Verhalten der Klägerin unvereinbar sei, bestehen keine rechtlichen Bedenken. Die Revision hat in der mündlichen Verhandlung allerdings geltend gemacht, der § 1 des Pachtvertrages vom 4. Mai 1956, wonach die Verpächter, also die Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] und die Beklagte, Mieter der gewerblichen Räume seien, enthalte keine verbindliche Abrede, sondern sei nur als einseitige Erklärung der Verpächter zu werten, an deren Richtigkeit die Klägerin geglaubt habe, die sie aber nicht gegen sich gelten zu lassen brauche. Das Berufungsgericht hat indessen in für die Revision nicht angreifbarer Weise den Pachtvertrag dahin ausgelegt, daß die Klägerin bewußt auch mit der Beklagten ein Gemeinschaftsverhältnis über die gewerblichen Räume begründet habe, und hat die nach dem Ausscheiden der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] abgegebenen Erklärungen der Klägerin dahin gewürdigt, daß sie die Beklagte weiterhin als Mitmieterin habe ansehen wollen. Das Berufungsgericht hätte übrigens zur Begründung seiner Auffassung auch darauf verweisen können, daß die Klägerin, wie die Revision in der mündlichen Verhandlung selbst erwähnt, mit Schriftsatz vom 14. Februar 1957 unter III vorgetragen hat, die Beklagte sei im Pachtvertrage absichtlich auf der Verpächterseite aufgeführt worden, weil keine Klarheit darüber bestanden habe, ob das der Klägerin verpachtete Inventar Eigentum der Beklagten oder ihres Ehemannes sei. Den Schluß, unter diesen Umständen verstoße es gegen Treu und Glauben, wenn die Klägerin sich von ihren Pflichten aus dem Pachtvertrage nur deshalb lösen wolle, weil zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten ein Mietvertrag nicht geschlossen sei, konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ziehen. Hat die Beklagte die an die

Klägerin verpachteten Geschäftsräume nicht von Kn [REDACTED] gemietet, so hätte sie zwar einen Vertrag über Räume geschlossen, über die ihr eine Verfügungsmacht nicht zustand. Dadurch wäre die Wirksamkeit des Vertrages, soweit es sich um ihre Person handelt, aber nicht berührt worden, da ein Miet- oder Pachtvertrag nicht voraussetzt, daß der Vermieter oder Pächter Eigentümer der Sache oder zur Verfügung über sie befugt ist. Im Verhältnis zur Klägerin wären deshalb die Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] und die Beklagte gemeinsam Verpächter gewesen. Die Klägerin könnte sich deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt nicht darauf berufen, daß Kn [REDACTED] die verpachteten Räume nicht an die Beklagte vermietet habe. Die Klägerin muß nach alledem als Folge des von ihr bewußt mit der Beklagten begründeten Gemeinschaftsverhältnisses die Beklagte als Mitverpächterin neben der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] hinnehmen, gleichgültig wie die Rechtsbeziehungen zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten sind.

- d) Erwägungen darüber, ob der Rechtskreis der Klägerin etwa im Verhältnis zu den Eigentümern des Grundstücks oder deren Generalpächter: Kn [REDACTED] berührt würde, wenn ein Mietvertrag zwischen der Beklagten und Kn [REDACTED] nicht zustandegekommen ist, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Wäre die Klägerin in ihren Rechten auf Nutzung der ihr überlassenen Räume dadurch beeinträchtigt, daß die Beklagte zur Verpachtung nicht befugt gewesen wäre, so könnte ihr allerdings nicht verwehrt sein, sich durch eine Feststellungsklage gegenüber der Beklagten Gewißheit zu verschaffen, ob zwischen der Beklagten und Kn [REDACTED] ein Rechtsverhältnis besteht, das die Beklagte zur Verpachtung berechtigte. In diesem Falle könnte die Beklagte sich nicht darauf berufen, daß der geschlossene Pachtvertrag ohne Rücksicht, ob ihr ein Recht zur Verpachtung zustehe, wirksam sei. Sie wäre vielmehr nach § 581 Abs. 2, 541 BGB den Gewährleistungsan-

sprüchen der §§ 537, 538 BGB ausgesetzt, wenn durch das Recht eines Dritten der Klägerin als Pächterin der vertragsmäßige Gebrauch der Sache ganz oder zum Teil entzogen würde. Voraussetzung ist aber immer eine tatsächlich erfolgte Beeinträchtigung; nicht nur das Bestehen eines Rechtes, das von Dritten gegen den Mieter oder Pächter geltend gemacht werden könnte (BGB RGRK 10. Aufl. § 541 Anm. 1). Die Klägerin hat indessen selbst nicht behauptet, die Eigentümer des Hauses oder Kn [REDACTED] hätten ihr etwa mit Rücksicht darauf, daß die Beklagte nicht Mieterin der gewerblichen Räume sei, den Besitz an den gepachteten Räumen streitig gemacht. Ein Rechtsgrund, aus dem Kn [REDACTED] gegen die Klägerin vorgehen könnte, ist auch nicht ersichtlich, da er auf Grund der zwischen ihm und der Klägerin getroffenen Vereinbarung, daß die Klägerin Mitmieterin sein solle, verpflichtet ist, ihr den Mietbesitz der Räume zu überlassen, und die Klägerin nach der mit der Beklagten getroffenen Abrede den auf die gesamten Räume entfallenden Mietzins an Kn [REDACTED] zu zahlen hat. Im Verhältnis zu Kn [REDACTED] hat sich insoweit also nach der eigenen Darstellung der Klägerin für sie seit dem Abschluß des Pachtvertrages nichts geändert.

2. Ein rechtliches Interesse der Klägerin an der begehrten Feststellung würde allerdings bestehen, wenn ein Mietverhältnis zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten, sofern es begründet worden wäre, nach Abschluß des Pachtvertrages vom 4. Mai 1956 sein Ende gefunden hätte. Sich hierauf zu berufen, wäre die Klägerin nicht gehindert, da in § 3 des Pachtvertrages ausdrücklich für den Fall, daß die Verpächter während der Laufzeit des Pachtvertrages aus dem Mietverhältnis ausscheiden, vereinbart worden ist, die Klägerin solle den Mietvertrag als alleinige Mieterin fortsetzen. Die Klägerin wäre mithin gegenüber Kn [REDACTED] Alleinieterin sämtlicher Räume geworden, also sowohl der bisher auf Grund des Pachtvertrages gepachteten als auch des von der

Pachtung ausgenommenen Ladenraums und Weinkellers. Sie könnte daher von Kn [REDACTED] die Herausgabe von Ladenraum und Weinkeller fordern und wäre von ihrer Verpflichtung, neben den unmittelbar an Kn [REDACTED] abzuführenden Zahlungen eine Umsatzpacht an die Beklagte zu entrichten, befreit.

- a) Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, der Fall des § 3 des Vertrages sei schon deshalb eingetreten, weil die Beklagte niemals Mieterin geworden und das Mietverhältnis zwischen Kn [REDACTED] und der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] während des Laufes des Pachtvertrages erloschen sei. Das Berufungsgericht hat indessen erkennbar die Bestimmung des § 3 des Pachtvertrages dahin ausgelegt, daß sie nur ein Ausscheiden beider Verpächter aus dem Mietverhältnis auf Grund nachträglich während der Pachtzeit eintretender Umstände habe betreffen sollen, so daß die Klägerin nur dann Alleinmieterin gegenüber Kn [REDACTED] geworden wäre, wenn nicht nur das Mietverhältnis der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED], sondern auch das der Beklagten mit Knüppel während der Dauer des Pachtvertrages geendet hätte. Den Fall, daß die Beklagte von vornherein nicht Mieterin gewesen sei und nur die Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] später aus dem Mietverhältnis ausscheide, hat nach der Auslegung des Berufungsgerichts die Bestimmung des § 3 nicht umfassen sollen. So stützt das Berufungsgericht seine Auffassung, das Pachtverhältnis mit der Beklagten und damit die Gemeinschaft an den gewerblichen Räumen sei unabhängig davon begründet worden, ob die Klägerin mit Kn [REDACTED] in mietvertraglichen Beziehungen gestanden habe, u.a. darauf, daß nur das Erlöschen des Pachtrechts in Beziehung zu dem Bestande des Mietrechts gesetzt worden sei, indem das Pachtrecht nach der ausdrücklichen Abrede des § 3 bei einer nachträglichen Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls haben enden sollen. Das Berufungsgericht führt auf Seite 10 des

Urteils wörtlich aus, in § 3 des Pachtvertrages sei vereinbart worden, daß, wenn die Verpächter, also auch die Beklagte, während der Laufzeit des Pachtvertrages aus dem Mietverhältnis wegen irgendeines Grundes ausscheiden sollten, alsdann die Klägerin das Mietverhältnis allein fortsetzen solle. Entsprechend sieht es anschließend als Voraussetzung des in § 3 vorgesehenen Falles an, daß die Verpächter nach dem Eintritt der Klägerin in das Mietverhältnis während der Laufzeit des Pachtvertrages aus dem Mietverhältnis ausgeschieden seien. Ferner hält es auf Seite 7 der Urteilsgründe ein Feststellungsinteresse der Klägerin daran für gegeben, ob die Beklagte neben der Klägerin unverändert Mitmieterin und damit zugleich Verpächterin sei. Diese Auslegung hat die Revision nicht angegriffen; sie läßt auch eine Verletzung sachlichen Rechts nicht erkennen.

- b) Der im Berufungsurteil zum Ausdruck gekommene Standpunkt, nach den durch den Pachtvertrag begründeten besonderen Rechtsbeziehungen der Parteien werde der Rechtskreis der Klägerin nicht davon berührt, ob die Beklagte mit Kn. [REDACTED] einen wirksamen Mietvertrag geschlossen habe, ist danach frei von Rechtsirrtum. War das Berufungsgericht aber einer Entscheidung darüber, ob ein Mietverhältnis zwischen Kn. [REDACTED] und der Beklagten zustande gekommen ist, enthoben, so gehen auch die Rügen der Revision fehl, das Berufungsgericht habe verkannt, daß die Beklagte für das Zustandekommen des Mietvertrages beweispflichtig sei, und habe den von der Klägerin angebotenen Gegenbeweis übergangen.
3. Auch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, ein Mietverhältnis zwischen Kn. [REDACTED] und der Beklagten sei, wenn es bestanden habe, nicht durch Kündigung nachträglich beendet worden, wendet die Revision sich vergebens.

- a) Wie der erkennende Senat bereits im Urteil BGHZ 26, 102 ausgesprochen hat, ist der Vermieter, wenn er eine Sache an mehrere Mieter vermietet hat und einer von diesen in Konkurs fällt, grundsätzlich nicht berechtigt, das Mietverhältnis nach § 19 KO zu kündigen. Der Senat hat allerdings darauf verwiesen, daß beim Hinzutreten weiterer Umstände nach mietrechtlichen Gesichtspunkten etwa auf Grund des § 553 BGB eine Kündigung des Vermieters auch gegenüber der nicht in Konkurs gefallenen Vertragspartei gerechtfertigt sein könnte. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe nicht geprüft, ob diese Voraussetzung deshalb gegeben sei, weil infolge des Konkurses über das Vermögen der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] und des Ehemanns der Beklagten der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache in Frage gestellt sei. Nach dem Vertrage seien die Räume, so führt die Revision aus, zum Betriebe einer Filiale mit Gasträumen und Küchenbetrieb vermietet worden. Der Konkursverwalter führe den Betrieb der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] nicht fort. Der Vertragszweck sei damit endgültig beendet und könne nicht von der Beklagten allein erreicht werden. Das Berufungsgericht hat hierzu nicht ausdrücklich Stellung genommen. Dessen bedurfte es aber auch nicht. Die ursprüngliche Zweckbestimmung des Mietvertrages ist unstrittig geändert worden. Im Einverständnis des Vermieters Kn [REDACTED] haben die Beklagte und die Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] die Räume abgesehen von einem Ladenraum und einem Weinkeller an die Klägerin weiterverpachtet. Hieran wird durch den Konkurs der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] nichts geändert. Im Ladenraum und im Weinkeller führt die Beklagte einen Geschäftsbetrieb im eigenen Namen. Sie hat auch unbestritten vorgetragen, sie habe durch Vertrag mit dem Konkursverwalter aus der Konkursmasse die Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] erworben. Daß diese Verwendung von Ladenraum und Weinkeller durch die Beklagte vertragswidrig und mißbräuchlich wäre, hat die Klägerin in den vorhergehenden Rechtszügen selbst nicht behauptet.

- b) Die Revision glaubt weiter, das Mietverhältnis mit der Beklagten sei in entsprechender Anwendung des § 139 BGB erloschen, da der Vermieter nicht unabhängig von dem Geschäftsbetrieb der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] die Räume an die Beklagte vermietet haben würde und ohne Aufrechterhaltung dieses Geschäftsbetriebes auch ein Mietvertrag mit der Beklagten nicht fort dauern könne. Der erkennende Senat hat allerdings in dem Urteil BGHZ 26, 102, 109 ausgeführt, daß eine besondere Vertragsgestaltung, die auch im Wege der Vertragsauslegung nach Treu und Glauben ermittelt werden könnte, denkbar ist, nach der es dem Vermieter erlaubt wäre, das Mietverhältnis im ganzen zum Erlöschen zu bringen. Ob im vorliegenden Fall etwa ursprünglich die Vermietung der Gastwirtschaftsräume so sehr im Vordergrund gestanden hat, daß mit einer Beendigung des von der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] unterhaltenen Gastwirtschaftsbetriebes das Mietverhältnis sowohl mit dieser Firma als auch mit der Beklagten hätte sein Ende finden müssen, brauchte das Berufungsgericht aber nicht zu prüfen. Es gilt das bereits oben Ausgeführte. Mit Abschluß des Pachtvertrages und dem Beitritt der Klägerin zum Mietvertrage spielte der Wirtschaftsbetrieb der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] keine Rolle mehr.
- c) Fehlt die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, daß nach der unter Beweis gestellten Behauptung der Klägerin der Vermieter Kn [REDACTED] bei der Kündigung die Beklagte als Mitinhaberin der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] angesehen habe und daß die Kündigung gegenüber einem Gesellschafter das Vertragsverhältnis hätte beenden müssen. Es kommt für die Wirksamkeit der Kündigung nicht darauf an, welche Vorstellung Kn [REDACTED] gehabt hat, sondern wie in Wahrheit die Rechtslage war. Unstreitig ist aber der Ehemann der Beklagten Alleininhaber der Firma E [REDACTED] & F [REDACTED] gewesen. Die Revision macht mit der

Verfahrensrüge aus § 139 ZPO allerdings geltend, die Klägerin habe vorgetragen, daß die Beklagte als Küchenchefin im Betriebe ihres Ehemannes tätig gewesen sei, eine weitere Aufklärung würde ergeben haben, daß zwischen der Beklagten und ihrem Ehemann eine Innengesellschaft bestanden habe und die Beklagte nur als Mitgesellschafterin dieser Innengesellschaft den Mietvertrag unterzeichnet habe.

Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Rüge nicht schon deshalb scheitern muß, weil die Revision nicht angegeben hat, wo der Sachvortrag sich findet, den das Berufungsgericht angeblich unbeachtet gelassen hat (vgl. BGHZ 14, 205, 210). Sollte die Revision das Vorbringen der Klägerin im Schriftsatz vom 25. Oktober 1957 unter III meinen, so wäre die Rüge nicht begründet. Ihre Behauptung, die Beklagte sei als Küchenchefin tätig gewesen, hatte die Klägerin dort in Verbindung gesetzt zu ihrem Vorbringen, die Beklagte könne nur als akzessorische Mitmieterin angesehen werden, die Kündigung des K[REDACTED] habe sich deshalb ohne weiteres auch auf die Beklagte bezogen. Das Berufungsgericht brauchte indessen der Behauptung der Klägerin nicht nachzugehen. Als akzessorisch wird in Rechtsprechung und Schrifttum zuweilen ein Mietverhältnis bezeichnet, das dadurch begründet sein soll, daß eine Ehefrau einen von ihrem Ehemann geschlossenen Mietvertrag mit unterzeichnet. Dieses akzessorische Mietverhältnis soll in Bestand und Dauer an das Mietverhältnis des Ehemannes geknüpft sein. Zutreffend hat Roquette (Mietrecht 4. Aufl. S. 52) darauf hingewiesen, daß von einem eigentlichen Mietverhältnis in einem solchen Fall, in dem die Vertragsparteien Mietrechte und Mietpflichten der Ehefrau gerade nicht begründen wollen, nicht gesprochen werden kann. Soll die Ehefrau durch Mitunterzeichnung des Mietvertrages nur die Vermieterrechte be-

stärken, insbesondere hinsichtlich der Zahlung des Mietzinses oder der Haftung des eingebrachten Gutes, so liegt in Wahrheit nur eine Schuldmitübernahme zusätzlich zu den von dem Ehemann zu erfüllenden Verpflichtungen vor, ohne daß für die Ehefrau selbst Rechte aus dem Mietvertrag begründet werden (Niendorff, Mietrecht 10. Aufl. § 11 S. 56; Mittelstein, Die Miete 4. Aufl. § 16 II 6 S. 108; Staudinger BGB 11. Aufl. § 535 Randnr. 8 und hinter Randnr. 93, wohl 94). So hat der erkennende Senat auch in den insoweit nicht abgedruckten Entscheidungsgründen S. 14 ff. des in EGHZ 26, 102 veröffentlichten Urteils vom 26. November 1957 - VIII ZR 92/57 - ausgeführt, ein Kündigungsrecht des Vermieters aus § 19 KO könnte aus der besonderen Gestaltung des Mietvertrages herzu-leiten sein, wenn der Beitritt der damaligen Beklagten nur die Bedeutung einer Garantieübernahme gehabt hätte. In diesem Falle wäre dem Ehemann der Beklagten allein die Stellung eines Mieters zugekommen und der Konkurs über sein Vermögen hätte daher das Kündigungsrecht des Vermieters begründet. Hätte im vorliegenden Fall die Beklagte gegenüber Kn [REDACTED] nur die Stellung einer Schuldmitübernehmerin haben sollen; so wäre also die oben schon behandelte Rechtslage gegeben, daß sie von Anfang an überhaupt nicht Mieterin gewesen wäre. Nach der erwähnten Auslegung, die das Berufungsgericht dem Pachtvertrage der Parteien gibt, kann sich die Beklagte aber hierauf nicht berufen. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Ausführung des Berufungsgerichts bedenkenfrei, daß durch die von dem Vermieter Kn [REDACTED] dem Konkursverwalter gegenüber ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis mit der Beklagten nicht beendet worden sei, zumal im Verhältnis zur Klägerin die Beklagte nicht als bloß akzessorisch Mitmieterin angesehen werden könne. Im übrigen würde die rechtliche Folgerung, die die Klägerin aus der Tätigkeit der Beklagten als Küchenchefin ziehen will, gerade im Gegensatz zu

der sonstigen Behauptung stehen, Kn [REDACTED] habe der Unterschrift der Beklagten nur deshalb nicht widersprochen, weil er sie als Mitinhaberin des Betriebes angesehen habe. Wäre das der Fall, könnte ein zusätzlicher Beitritt der Beklagten nicht zu dem vertraglich ausbedungenen Zweck geschehen sein, dem Vermieter Kn [REDACTED] eine erhöhte Haftung zu verschaffen.

Entgegen der Auffassung der Revision liegt auch kein Verfassungsverstoß darin, daß das Berufungsgericht sich nicht in Ausübung des richterlichen Fragerechts nach § 139 ZPO der Prüfung unterzogen hat, ob die Beklagte und ihr Ehemann eine Innengesellschaft gegründet haben. Das Wesen der Innengesellschaft liegt gerade darin, daß der im Innenverhältnis beteiligte Gesellschafter nach außen nicht in Erscheinung tritt und gegenüber Dritten keine Rechte und Pflichten übernimmt. Wäre die Beklagte Innengesellschafterin gewesen, so hätte sie in dieser Eigenschaft allein nicht Mieterin gegenüber Kn [REDACTED] werden können. Es läge also wiederum die Lage vor, daß die Beklagte zwar von Anfang an in keinem Mietverhältnis zu Kn [REDACTED] gestanden hätte, hierauf die Klägerin sich aber nicht berufen könnte. Auch wenn übrigens die Beklagte und ihr Ehemann eine Innengesellschaft gegründet hätten, wäre nicht notwendig ausgeschlossen, daß die Beklagte unabhängig von ihrer Stellung als Gesellschafterin einer Innengesellschaft gegenüber Kn [REDACTED] auch als Mieterin hervorgetreten sein könnte (vgl. den Fall BGHZ 8, 249 ff). Das Vorliegen einer Innengesellschaft würde daher für die Frage, ob die von Kn [REDACTED] gegenüber dem Konkursverwalter ausgesprochene Kündigung auch von Wirkung gegenüber der Beklagten gewesen ist, nichts besagen.

B.

Ist für eine Feststellungsklage das Rechtsschutzinteresse nicht gegeben, so mangelt es an einer Prozeßvoraussetzung. Die

Klage ist dann als unzulässig abzuweisen. Im vorliegenden Rechtsstreit hatte das Landgericht angenommen, Kn [REDACTED] habe auch mit der Beklagten einen Mietvertrag geschlossen, und hatte deshalb die Klage für sachlich nicht begründet gehalten. Das Berufungsgericht hätte, da es eine sachliche Entscheidung über das Bestehen von mietvertraglichen Beziehungen zwischen Kn [REDACTED] und der Beklagten nicht traf, vielmehr in Wahrheit der Klägerin ein rechtlich geschütztes Interesse an der begehrten Feststellung absprach, die Klage als unzulässig abweisen müssen. Dieser Ausspruch war unter entsprechender Änderung des Berufungsurteils nunmehr nachzuholen. Mit dieser Maßgabe mußte die Revision zurückgewiesen werden. Da es bei einer Abweisung der Klage verbleibt und die Revision daher im wesentlichen ohne Erfolg ist, hat die Klägerin die Kosten des Rechtsmittels nach § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Großmann

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner