

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2475 02 *23*

Gesetz: MSchG §§ 27, 24.

Rechtssatz: § 27 MSchG setzt ein Mietverhältnis voraus, das durch dieses Gesetz geschützt ist. Auch diese Bestimmung gilt daher nicht für solche Untermietverhältnisse, auf die nach § 24 die Vorschriften des ersten Abschnittes des Gesetzes nicht anzuwenden sind.

Aktenzeichen: V ZR 121/55

Urteil des BGH vom 16. Mai 1956

KG Berlin

23

V ZR 121/55

Verkündet am 16. Mai 1956
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Apothekenpächters Walter S. [REDACTED] in B. [REDACTED],
A. [REDACTED] Allee [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers, Anschlußberufungs-
beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Apothekenbesitzerin Frau Erna verw. S. [REDACTED] in
B. [REDACTED], Am S. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschlußberufungs-
klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1956 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Pie-
penbrock, Dr. Spieler und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivil-
senats des Kammergerichts vom 12. Mai 1955
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 19. Dezember 1945 hat die Klägerin die von ihrem Ehemann bis zu seinem im Jahre 1945 erfolgten Tode auf Grund einer Personalkonzession im Hause A [REDACTED] Allee [REDACTED] zu B [REDACTED] in gemieteten Räumen betriebene A [REDACTED]-Apotheke mit Wirkung vom 1. Januar 1946 an den Beklagten verpachtet und zwar einschließlich der Räume und der (von der Klägerin im Schriftsatz vom 21. Januar 1954 einzeln aufgeführten) Geschäftseinrichtung. In dem Vertrag ist außerdem (mit gewissen in der Revisionsinstanz nicht mehr erheblichen Einschränkungen) vereinbart worden, daß der Beklagte das in der Apotheke bei Beginn des Pachtverhältnisses vorhandene Warenlager von der Klägerin kauft und daß die Klägerin das bei Beendigung des Pachtverhältnisses vorhandene Warenlager vom Beklagten kauft.

Als Dauer des Pachtverhältnisses ist zuletzt die Zeit bis zum 31. Dezember 1953 mit der Maßgabe verabredet gewesen, daß es um drei Jahre verlängert wird, falls es nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Vertragsende gekündigt wird.

Mit Schreiben vom 18. Juni 1953 hat die Klägerin das Pachtverhältnis zum 31. Dezember 1953 gekündigt. Dem hat der Beklagte alsbald widersprochen.

Die Klägerin hat von dem Landgericht die Verurteilung des Beklagten zur

Herausgabe der A [REDACTED]-Apotheke,
Räumung und Herausgabe der zur Apotheke
gehörenden Räume und

Herausgabe der Einrichtung der Apotheke an sie
(Klägerin).

beantragt.



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

Der Beklagte hat gebeten:

Die Klage abzuweisen, hilfsweise ihm eine Räumungsfrist zu gewähren.

Er vertritt in erster Instanz die Auffassung, daß er Mieterschutz genieße, und macht ferner ein Zurückbehaltungsrecht geltend, das er aus der von der Klägerin übernommenen Verpflichtung auf käufliche Übernahme seines Warenlagers und daraus herleitet, daß die Klägerin ihm demnach - wie er behauptet - einen Kaufpreis von 37.827,51 DM-West schuldet.

Das Landgericht hat unter Ablehnung einer Räumungsfrist dem Klagantrag mit der Maßgabe entsprochen, daß der Beklagte nur Zug um Zug gegen Zahlung von höchstens 30.000 DM-West durch die Klägerin für die von ihr (mit gewissen in der Revisionsinstanz nicht mehr erheblichen Einschränkungen) zu übernehmenden Waren zu räumen und herauszugeben braucht.- Es meint zur Klage, daß für ein Pachtverhältnis, wie die Parteien vereinbart hätten, ein Bestandsschutz nicht gegeben sei und daß nach Lage der Umstände keine Veranlassung bestehe, dem Beklagten eine Räumungsfrist zu gewähren.

Der Beklagte hat mit der Berufung die Abänderung des Urteils des Landgerichts dahin zu erreichen gesucht,

daß die Klage abgewiesen werde, hilfsweise daß ihm eine Räumungsfrist gewährt werde, äußersten Falls daß ihm ein Zurückbehaltungsrecht in weiterem (in der Revisionsinstanz nicht mehr erheblichen) Umfang zugesprochen werde, als es das Landgericht getan habe.

Die Klägerin, die Anschlußberufung eingelegt hat, hat gebeten:

das dem Beklagten zugesprochene Zurückbehaltungsrecht (in einer in der Revisionsinstanz nicht mehr erheblichen Weise) zu beschränken.

Das Kammergericht hat die Berufung und die Anschlußberufung zurückgewiesen mit der Maßgabe, daß die von der Klägerin Zug um Zug zu erbringende Leistung auf die käufliche Übernahme der in der Anlage zu seinem Urteil aufgeführten Apotheken-Waren und auf die Zahlung von 36.390,77 DM-West, sowie 1436,74 DM-Ost bestimmt worden ist. Das Kammergericht billigt zur Klage im Ergebnis die Rechtsauffassung des Landgerichts und meint, daß dem Beklagten eine Räumungsfrist aus Rechtsgründen nicht gewährt werden dürfe.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage und seinen Hilfsantrag auf Gewährung einer Räumungsfrist weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A.

Der Beklagte hat im ersten Rechtszug beantragt, die Verhandlung gemäß § 148 ZPO auszusetzen und zur Begründung angeführt, er habe sich an das Landesgesundheitsamt B. gewandt, um eine Nachprüfung in der Richtung zu erreichen, ob die Klägerin unter apothekenrechtlichen Gesichtspunkten den Pachtvertrag überhaupt habe abschließen

dürfen. Das Landgericht hat den Antrag durch Beschluß vom 17. März 1954 (zugestellt am 20. März 1954) zurückgewiesen, weil es die Voraussetzung für die Aussetzung nach der genannten Bestimmung als nicht gegeben angesehen hat.- Von der Möglichkeit, dagegen gemäß § 252 ZPO sofortige Beschwerde einzulegen (Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl Anm V 2 zu § 148) hat der Beklagte keinen Gebrauch gemacht.

Entgegen der Auffassung der Revision, die den Aussetzungsantrag irrtümlich als nicht beschieden bezeichnet, ist es kein Verfahrensmangel, daß das Berufungsgericht, vor dem übrigens der Beklagte auf seinen Antrag nicht zurückgekommen ist, eine Beurteilung des Antrags (und des Beschlusses) unterlassen hat: § 512 ZPO steht vielmehr einer derartigen Beurteilung entgegen.

B.

I. In der Sache selbst hat das Berufungsgericht vorweg zutreffend bemerkt, daß die Frage, ob das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien Bestandsschutz genießt, nur nach dem Mieterschutzgesetz zu beurteilen ist, nicht aber nach dem Geschäftsraummietengesetz, das nämlich in B. nicht gilt.

Wenn die Revisionsbeantwortung hieran anknüpfend die Ansicht vertritt, das Mieterschutzgesetz gelte hinsichtlich der Geschäftsräume nunmehr nur noch in Berlin, es sei deshalb insofern zwar nicht nach dem Wortlaut, wohl aber nach Sinn und Zweck des § 549 Abs 1 ZPO nicht mehr revisibel, so ist das freilich irrig. Denn das Mieterschutzgesetz ist in seinem ganzen Umfang Bundes-

recht geblieben, mag es auch bezüglich der Geschäftsräume praktische Bedeutung nur noch in B [REDACTED] haben (Stein-Jonas-Schönke aaO Anm IV A zu § 549).

II. Das Berufungsgericht hat erwogen: Gegenstand des Vertragsverhältnisses sei sowohl Raum- wie Unternehmenspacht. Erstere genieße Bestandsschutz, letztere dagegen nicht. Im Hinblick auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29. Juni 1953 VI ZR 216/52 (NJW 1953 S. 1391) meint das Berufungsgericht, daß das Vertragsverhältnis nur dann Bestandsschutz genießen würde, wenn nicht die Überlassung des Unternehmens (also der Apotheke an sich), sondern die Überlassung der Räume, in der sich die Apotheke befindet, die Hauptleistung der Klägerin darstelle. Es hat die Überlassung der Apotheke als Hauptleistung angesehen und deshalb dem Beklagten den Bestandsschutz versagt.

Die Revision hält diese Auffassung für falsch. Es kommt indessen nicht darauf an, worin die Hauptverpflichtung der Klägerin nach dem Vertrag besteht. - Soweit nämlich die Klägerin dem Beklagten Räume verpachtet hat, handelt es sich unbeschadet des Umstandes, daß sie ihrerseits die Räume nicht gepachtet, sondern gemietet hat, um eine Weiterverpachtung, durch die rechtlich ein Unterpachtverhältnis im Sinne der §§ 24, 36 MSchG begründet worden ist. Da nicht der Beklagte, sondern die Klägerin die Räume mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat und auch der vom Beklagten darin (nach seinem Vorbringen übrigens offenbar ohne seine Familie) geführte Gewerbebetrieb nicht etwa "eine selbständige Wirtschaft" ist oder einer solchen gleichgestellt werden könnte (vgl. hierzu Bettermann MSchG Anm 315, 304, 319 a zu § 24), finden

nach den genannten Bestimmungen die Vorschriften des Ersten Abschnittes des Mieterschutzgesetzes auf das Vertragsverhältnis keine Anwendung. Dem steht auch nicht entgegen, daß die Klägerin nicht nur einen Teil der von ihr gemieteten Räume, sondern alle diese Räume dem Beklagten überlassen hat. - Auf das Urteil des erkennenden Senats vom 21. März 1952 V ZR 20/51 (NJW 1952, S 821), in dem diese beiden Rechtsfragen bereits behandelt sind, wird verwiesen. Die dieses Urteil betreffenden Ausführungen von Bettermann (aaO Anm 22 a - f zu § 24) geben dem Senat keine Veranlassung, seine Ansicht zu der zweiten Frage zu ändern. Er hält vielmehr an seiner in dem Urteil entwickelten Auffassung fest, daß mangels abweichender Verlautbarung des Gesetzes unter einem Untermietverhältnis im Sinne des § 24 MSchG nichts anderes und engeres zu verstehen ist als die durch das Weitervermieten im Sinne des § 549 Abs 1 BGB begründete Rechtsbeziehung.

Selbst wenn also die Überlassung der Räume an den Beklagten die Hauptsache des Vertragsverhältnisses sein sollte, würde daraus doch insoweit kein Bestandsschutz hergeleitet werden können. Daß die Überlassung des Apotheken-Unternehmens dafür keine Grundlage bildet, ist selbstverständlich.

III. Den Hilfsantrag auf Gewährung einer Räumungsfrist hat das Berufungsgericht aus folgenden Gründen abgelehnt: § 721 ZPO könne nicht angewendet werden, weil er die Verurteilung zur Räumung einer Wohnung voraussetzt. Auf §§ 5 a und 27 MSchG könne sich der Beklagte schon deshalb nicht berufen, weil das Vertragsverhältnis keinen Bestandsschutz genieße.

§ 5 a MSchG setzt die hier nicht beantragte und auch nicht erfolgte Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses durch Urteil voraus und ist schon deshalb nicht anwendbar. Im übrigen sind die Ausführungen des Berufungsgerichts frei von Rechtsirrtum, und zwar auch dann, wenn die Entscheidung in der Hauptsache (vgl. Abschnitt II) auf die §§ 24, 36 MSchG abgestellt wird. § 27 gehört zum ersten Abschnitt des Gesetzes, und dieser ganze Abschnitt darf - wie ausgeführt - auf das Vertragsverhältnis der Parteien nicht angewendet werden. (Zu vgl. Ebel MSchG 5. Aufl. Anm. 1 zu § 27, sowie Schopp-Groothold MSchG Anm. 10 und 11 zu § 27 in Fischers Handbuch des gesamten Mietrechts und des Raumrechts, ferner Kiefersauer Grundstücksrente 7. Aufl. Anm. 83). Der abweichenden Auffassung von Bettermann (aaO Anm. 10 zu § 24) und jetzt auch von Hans (MSchG 6. und 7. Aufl. Anm. 1 b zu § 27) vermag der Senat nicht zu folgen. § 27 hat Bedeutung nur für die Fälle, in denen ein grundsätzlich Schutz nach dem Mieterschutzgesetz genießendes Mietverhältnis ausnahmsweise doch nicht durch Gestaltungsurteil (§ 1 Abs. 1) aufgehoben zu werden braucht, z.B. weil der Mietvertrag durch Vereinbarung aufgehoben ist oder weil der Mieter gekündigt hat oder weil der Mieter dem vom Vermieter erklärten, ihm vertraglich vorbehaltenen Rücktritt zugestimmt hat (§ 1 Abs. 3). Für die Anwendung des § 27 fehlt es dagegen dann an einer Grundlage, wenn - wie im vorliegenden Fall - das Gesetz den Mieterschutz in jeder Form von vornherein und unter allen Umständen dadurch versagt, daß es die Anwendbarkeit seines ersten, die Überschrift "Mieterschutz" tragenden Abschnittes ausschließt; in diesem Abschnitt sind sowohl die Vorschriften über die Aufhebung des Mietverhältnisses als auch die über die Gewährung einer Räumungsfrist enthalten.

G.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der sich
aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Spieler

Rothe