

Das Rechtsverhältnis
zwischen
Vermieter und Untermieter.
Auszug aus der Rostocker Inaugural-Dissertation
von Referendar

Paul Friedrich Scheffler, geb. 23. April 1895 in Wismar.

Referent: Prof. Dr. Walsmann.

Rostock 1926.

Das hinsichtlich des Rechtsverhältnisses zwischen V. und U=M. im Gesetz aufgestellte Prinzip der Vertragslosigkeit findet seinen Ausdruck in der sich nur auf den Erfüllungsakt der Gebrauchsüberlassung beziehenden Erlaubniserteilung des § 549 I B. G. B., die ein lediglich zwischen V. und M. sich vollziehender Rechtsakt ist und nur die Billigung bzw. Mißbilligung einer von der Handlungsweise des M. abhängigen Tatsache darstellt. Eine weitere Bestätigung des vertragslosen Verhältnisses ist die in der Haftungsbestimmung des § 549 II B. G. B. begründete Funktion des U=M. als Erfüllungsgehilfen für die Aufbewahrungs- und Rückgabeverbindlichkeit des M., sowie die Unmöglichkeit einer Räumungsklage des V. gegen den U=M. Kraft obligatorischen Rechts.

Eine Durchbrechung des vertragslosen Prinzips und Schaffung direkter rechtlichen Beziehungen zwischen V. und U=M. ist auf Grund allgemeiner gesetzlichen Bestimmungen denkbar. So hat nach § 267 B. G. B. der U=M. die Möglichkeit, die Mietsschuld des M. an den V. zu zahlen und mit evtl. aus § 683 B. G. B. sich für ihn ergebendem Ersatzanspruch gegen die mieterische Mietzinsforderung aufzurechnen. Pfandrechtliche Verknüpfung zwischen V. und U=M. ist nur auf Grund einer Abtretung der Mietzinsforderung des M. gegen den U=M. an

7457/929

den V. mit der aus den §§ 559, 1250 B. G. B. ipso jure folgenden Pfandrechtszession möglich. Petitorische Ansprüche des V. gegen den U=M. als unmittelbaren Besitzer gründen sich auf die allgemeinen Vorschriften der §§ 1004, 985/86 und 1007 B. G. B. Besitzschutz nach den §§ 859, 861/62 B. G. P. ist auf Grund der Feststellung, daß für das Vorliegen „verbotener Eigenmacht“ lediglich der Wille des unmittelbaren Besitzers ausschlaggebend und § 869 B. G. B. als Spezialbestimmung aufzufassen ist, nur dem U=M. gegen den V. einzuräumen.

Hinsichtlich des zum Schutze des V vom Gesetzgeber diesem gegen den U=M. gegebenen Anspruchs des § 556 III B. G. B. ist zu entscheiden, ob die letzterem auferlegte Haftung auf sachen- oder schuldrechtliche Verhältnisse zurückzuführen ist. Die Behauptung, der Anspruch könne wegen vorliegender Besitzentziehung oder Störung im Wege der possessorischen Klage verfolgt werden, ist schon in Rücksicht auf die Feststellung der Unmöglichkeit der Verübung verbotener Eigenmacht durch den U=M. unhaltbar. Ihn hinsichtlich seiner rechtlichen Natur dem vindicatorischen gegen den Besitzer schlechthin gegebenen Auspruch des § 985 B. G. B. gleichzustellen, erscheint wegen der in der Gleichstellung liegenden Wiederholung des § 985 B. G. B. nicht angängig, und der Umstand, daß die mit dem Wörtchen „auch“ vorgenommene Verknüpfung des § 556 III B. G. B. mit dem zweifelsfrei obligatorischen Anspruch des § 556 I B. G. B. unlogisch erscheinen würde, spricht ebenfalls gegen die Gleichstellung der juristischen Struktur beider Ansprüche.

Eine Erklärung der Rückgabepflicht des U=M. aus § 556 III B. G. B. auf Grund „gesetzlicher Schuldübernahme“ nach § 419 B. G. B., welche mit dem Abschluß des U=M. =Vertrages rechtliche Beziehungen zwischen V. und U=M. schafft, befriedigt deshalb nicht, weil die nach dieser Konstruktion sich ergebende Haftung des U=M. mit der für den M. im § 549 II B. G. B. besonders festgelegten im Widerspruch steht. — Eine mit den sonst geltenden Bestimmungen in Einklang stehende Lösung, durch welche auch die nach § 549 II B. G. B. bestehende Haftungsverpflichtung des M. unberührt bleibt, gibt dagegen die von Planck bezügl. der Rückgabepflicht des U=M. aufgestellte



KNY-20-
00682

Ansicht, „wonach M. und U_zM. nach § 431 B.G.B. als Gesamtschuldner haften,“ der Anspruch des § 556 III B.G.B. also ein obligatorischer ist. Als unteilbare Leistung des mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses entstehenden Gesamtschuldverhältnisses wird hierbei die vom M. auf Grund obligatorischen Vertrages und vom U_zM. kraft positiver Vorschrift des § 556 III B.G.B. geschuldete U_zM.-Sache angesehen. Die Behauptung einer gleichgründigen, d. h. obligatorischen Gesamtschuldnerschaft gründet sich auf die Überlegung, daß bei einem auf Herausgabe einer Sache gerichteten obligatorischen Forderungsrecht nicht nur eine Schuld, ein Leistensollen der Sache, sondern auch ein Haften durch die Sache, das sich in der Befriedigung eines diesbezüglichen Ablationsrechts verwirklicht, besteht, und auf die daran geknüpfte Folgerung, daß die der Mietssache obliegende aus der Hand des M. in die Hand des U_zM. mit übergleitende Haftung hier, da eine Haftung ohne Schuld des Haftenden nicht denkbar ist, eine Schuld des U_zM. hervorruft.

Vor Beendigung des Hauptmietverhältnisses haftet der U_zM. dem V. nach § 823 B.G.B., nach Beendigung desselben nach § 276 B.G.B. Ersatzansprüche wegen eigener Verwendungen stehen dem U_zM. entsprechend denen des M. nach § 547 B.G.B., ein Zurückbehaltungsrecht zu ihrer Sicherung steht ihm nur nach § 273 II, 1 B.G.B. zu. Die Frage, ob ihm auch für Verwendungen des M. auf die M_z-Sache ein Ersatzanspruch und ein Zurückbehaltungsrecht zustehen, ist, falls der V. Eigentümer der M_z-Sache ist, auf Grund des § 986 B.G.B., falls er nur obligatorisch Berechtigter ist, in Hinblick darauf, daß „der obligatorische Herausgabeanspruch des mittelbaren Besitzers in seinem innersten Kern der mittelalterlichen Klage um Gut verwandt ist“, mit Wolff zu bejahen. Das im § 547 II, 2 B.G.B. dem M. gegebene Wegnahmerecht ist dem U_zM. in Hinsicht auf das nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses zwischen ihm und dem M. bestehende Gesamtschuldverhältnis einzuräumen, ihm wegen Einrichtungen des M. jedoch mangels eines Rechts zum Besitz der Sache zu versagen. Einem gegen den M. rechtskräftig ergangenen Räumungsurteil

ist bei vor der Rechtshängigkeit erfolgter Überlassung der M. Sache an den U. M. Rechtskraft und Vollstreckbarkeit gegen den U. M. mangels Vorliegens eines Bedürfnisses zu versagen. Ein gegen den M. rechtskräftig ergangenes Urteil wirkt bei nach der Rechtshängigkeit erfolgter Übernahme der U. M. Sache im Falle der Klagerhebung aus § 985 B. G. B. oder § 1007 B. G. B. auch gegen den U. M., da dann die M. Sache entsprechend § 325 Z. P. O. eine imstreitbefangene ist, im Falle der Klagerhebung aus § 556 B. G. B. trifft es den U. M. mangels der im § 325 Z. P. O. erforderlichen Rechtsnachfolge jedoch nicht.

