

50. Bedarf die Kündigung des über ein Erholungsheim geschlossenen Pachtvertrags der Zustimmung des Mieteinigungsamts?

III. Zivilsenat. Urt. v. 10. Mai 1921 i. S. F. (Wefl) w. Kath. Wohltätigkeitsanstalt (Rl.). III 133/21.

I. Landgericht III Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte hat am 5. Januar 1912 mit dem Eigentümer B. eines in Sch. gelegenen Anwesens, auf dem sich ein Bohnhaus mit 35 zur Beherbergung von Personen eingerichteten Zimmern befindet, einen als Miete bezeichneten Vertrag geschlossen, durch den sich B. zur

Überlassung des Anwesens und des Inventars gegen einen für die späteren Jahre auf 13000 *M* festgesetzten Jahreszins verpflichtete; für den Fall des Verkaufs des Anwesens sollte die Beklagte gegen Entschädigung in Höhe eines Jahreszinses innerhalb 4 Wochen das Grundstück räumen. Die Beklagte hat darauf in dem Anwesen ein Erholungsheim betrieben. Die Klägerin, welche das Anwesen erworben hat, fordert von der Beklagten die Räumung. Die Beklagte hat widersprochen, weil die Kündigung nur mit Zustimmung des Mieteinigungsamts zulässig sei.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Räumung bis 20. April 1920 Zug um Zug gegen Zahlung von 13000 *M* verurteilt. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen, die Revision hatte dagegen Erfolg.

Gründe:

Zur Entscheidung steht die Frage, ob das nach dem Vertrag an sich begründete Räumungsverlangen der Klägerin zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Mieteinigungsamts bedarf.

Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß der genannte Vertrag, obwohl er als Miete bezeichnet ist, in Wahrheit ein Pachtvertrag ist. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat bereits der Verpächter *P.* die Aufnahme erholungsbedürftiger Personen gewerbmäßig betrieben. Die Beklagte hat den Betrieb als den eines Erholungsheims fortgeführt. Zu einem solchen Betriebe war das Anwesen durchaus geeignet; es hatte 35 eingerichtete Zimmer, eine einheitliche Küche, Garten, Wald und gute Luft. Die größtenteils auf behördliche Anordnung getroffenen Veränderungen, die die Beklagte bei Aufnahme ihres Betriebs vorgenommen hat, waren nicht erheblicher Art; sie bestanden in der Abänderung einer zu steilen Treppe, der besseren Belichtung und Belüftung eines Flurs, sowie der Errichtung eines Lichtbads. Das Inventar ist der Pächterin zum größten Teile gebrauchsweise überlassen worden. Die Gesamtheit dieser Umstände rechtfertigt die Bejahung eines Pachtverhältnisses. Behufs Erzielung von Erträgen ist zum Betrieb eines Erholungsheims ein Anwesen einschließlich seines Inventars überlassen worden, das für einen solchen Betrieb nach seiner Lage und Beschaffenheit geeignet und bereits hierzu ausgerüstet war.

Aus den zum Schutze der Mieter erlassenen gesetzlichen Vorschriften (Verordnung vom 23. September 1918 mit Abänderung vom 22. Juni 1919 und weiterer Abänderung im Gesetze über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 unter II) läßt sich die Notwendigkeit der Zustimmung des Mieteinigungsamts zur Kündigung dieses Pachtverhältnisses nicht ableiten. Alle diese Vorschriften sprechen nur von Mietverhältnissen, nur vom Vermieter und Mieter. Weber

dem Text der Vorschriften, noch ihren Begründungen oder ihrem Zwecke ist ein Anhalt dafür zu entnehmen, daß sie auch auf Pachtverhältnisse anzuwenden seien. In Übereinstimmung mit dem Schrifttum (Stern, Mieterchutz-Verordnung S. 19; Lehmann, Mieterchutz S. 20/28; Unger, ebenda S. 21, 48; Dähne, Miet- und Wohnrecht S. 8) ist auch eine entsprechende Anwendung auf Pachtverhältnisse abzulehnen. Diese Auffassung ist um so mehr gerechtfertigt, als der Gesetzgeber durch besondere Vorschriften Schutzbestimmungen für Pachtverhältnisse gegeben hat. Dies ist geschehen in der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 und der Pachtschutzordnung vom 9. Juni 1920, zu der die preussische Pachtschutzordnung vom 3. Juli 1920 ergangen ist. Die erstere Verordnung bezieht sich jedoch, wie schon ihr Name besagt, lediglich auf die Arbeiter- und Schrebergärten, Laubentolonien, Pflanzervereine. Auch die zweite Verordnung betrifft nicht alle Pachtverhältnisse, sondern nur Grundstücke, die der landwirtschaftlichen oder gewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung dienen. Auf die Verpachtung anderer Betriebe, wie Hotels, Sanatorien, ist sie nicht anwendbar.

Zweifel bestehen aber darüber, ob nicht die Notwendigkeit der Zustimmung des Mieteinigungsamts zur Kündigung der Pacht durch die gesetzlichen Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel (Verordnung vom 23. September 1918 mit Nachtrag vom 22. Juni 1919 Art. 2 und insbesondere im Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 unter I) gerechtfertigt ist. Nach den §§ 2 bis 5 der ursprünglichen Verordnung haben die Gemeindebehörden das Recht zur Unterjagung des Abbruchs von Gebäuden, der Verwendung von Gebäuden zu Fabriken (§ 2), ferner ein Auskunftsrecht über das Leerstehen von Wohnungen (§ 3), das Recht zur Festsetzung von Mietverträgen (§ 4) und endlich das Recht auf unbenutzte Fabrik-, Lager- und ähnliche Räume. In § 9 (in der Fassung des Gesetzes vom 11. Mai 1920) wird weiterhin für den Fall, daß infolge starken Mangels an Wohnungen sich außergewöhnliche Mißstände geltend machen, der obersten Landesbehörde die Befugnis erteilt, mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers Gemeindebehörden auch zu anderen als den in §§ 2 bis 5 bezeichneten Anordnungen und Maßnahmen zu ermächtigen und zu verpflichten, insbesondere zu Eingriffen in die Freizügigkeit und die Unverletzlichkeit der Wohnung und des Eigentums, soweit solche Eingriffe zur Behebung oder Milderung der Wohnungsnot dringend erforderlich sind. Der obersten Landesbehörde ist auch die Befugnis erteilt, selbst unmittelbar solche Maßregeln zu treffen. § 9 enthält also eine Sammelbestimmung für Maßregeln jeder Art, soweit sie zur Hebung der Wohnungsnot notwendig sind und im übrigen den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechen. Unter solche Maßregeln kann

auch die Anordnung fallen, daß die Kündigung einer Wohnung schlechtthin ohne Rücksicht auf die Art ihrer Benutzung von der Zustimmung des Mieteinigungsamts abhängt. Gerade bei Betrieben, die, wie Erholungsheime, für längere Zeit Personen aufnehmen, könnten im Fall einer durch Kündigung bewirkten Aufhebung des Betriebs erhebliche Mißstände hinsichtlich der anderweitigen Unterbringung der erholungsbedürftigen Personen entstehen. Für eine nach § 9 getroffene Maßregel ist es unerheblich, auf Grund welchen Rechtsverhältnisses die Wohnung in Besitz genommen worden ist.

Nun hat die Beklagte behauptet, daß vom Gemeindevorstand auf Grund der Ermächtigung des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt am 27. November 1919 eine Verordnung erlassen worden sei, wonach Klagen auf Räumung von Wohnungen nur mit Zustimmung des Mieteinigungsamts angestrengt werden dürfen. Welche nähere Verwandnis es mit dieser schon vor dem Erlasse des Gesetzes vom 11. Mai 1920 ergangenen Anordnung hat, ist vom Berufungsgericht bisher nicht erörtert worden. Zur Aufklärung des Sachverhalts ist daher die Sache unter Aufhebung des Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.