

81. 1. Sind die Mieterschutzverordnungen, insbesondere die vom 22. Juni 1919, auf die Vermietung zum Zwecke des Hotelbetriebs anwendbar?

2. Zur Frage der Einwirkung einer unter Überschreitung der gesetzlichen Zuständigkeit erlassenen, die Zustimmung zur Kündigung versagenden Entscheidung des Einigungsamts auf das vertragsmäßige Kündigungsrecht des Vermieters.

III. Zivilsenat. Ur. v. 9. Dezember 1921 i. S. B. (Besl.) w. S. (Rl.).
III 460/21.

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

Der Beklagte hat in einem seit dem 1. Januar 1920 dem Kläger gehörigen Hause in Berlin von dessen Vorbesitzern drei Stockwerke zum Betriebe eines Hotels gemietet. Infolge der Ausübung eines dem Beklagten eingeräumten Optionsrechts läuft der Mietvertrag an sich bis zum 30. Juni 1924. Der Kläger hat jedoch von dem Kündigungsrechte Gebrauch gemacht, das dem Vermieter nach § 4 des Mietvertrags im Falle der Veräußerung des Hauses mit einjähriger Frist zum 1. Juli zusteht, und hat dem Beklagten am 2. Juni 1920 zum 1. Juli 1921 gekündigt. Das Mieteinigungsamt hat aber durch Beschluß vom 25. Juni 1920 die Zustimmung zu dieser Kündigung versagt.

Der Beklagte meint nun, daß damit das Kündigungsrecht des Klägers überhaupt erloschen sei. Der Kläger hat dagegen Klage auf Feststellung erhoben, daß der Mietvertrag mit dem 30. Juni 1922 abläuft. Das Landgericht ist der Auffassung des Beklagten beigetreten und hat die Klage abgewiesen; das Berufungsgericht hat dagegen die Feststellung ausgesprochen, daß das Kündigungsrecht des Klägers aus der fraglichen Vertragsbestimmung für den 30. Juni 1922, und, wenn das Mieteinigungsamt dieser Kündigung nicht zustimmt, für den 30. Juni 1923 fortbesteht. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

1. In den Vorinstanzen ist die Anwendbarkeit der Mieterschutzverordnung auf den vorliegenden Fall und die hieraus sich ergebende Zuständigkeit des Einigungsamts zum Erlasse seiner, die Zustimmung zur Kündigung versagenden Entscheidung vom 25. Juni 1920 nicht in Zweifel gezogen worden. Die Entscheidung sowohl des Landgerichts als des Berufungsgerichts beruht auf der Voraussetzung der Gültigkeit dieser Entscheidung des Mieteinigungsamts. Das Berufungsgericht weicht jedoch von dem Landgericht darin ab, daß es der Entscheidung des Einigungsamts eine geringere Tragweite, nämlich nur die Bedeutung beimißt, daß der Mietvertrag über den 1. Juli 1921 um

ein Jahr verlängert sei, zum 1. Juli 1922 aber dem Kläger, vorbehaltlich der Genehmigung des Einigungsamts, die Kündigung zustehen.

Diese Voraussetzung, auf der die Vorentscheidungen beruhen, trifft jedoch nicht zu. Die Mieterschutzverordnungen sind auf die Vermietung von Räumen zum Zwecke des Hotelbetriebs überhaupt nicht für anwendbar zu erachten.

Die Bekanntmachung betreffend Einigungsämter vom 15. Dezember 1914 (RGBl. S. 511) erstreckt sich allerdings auf die Vermietung von Räumen ohne Unterschied ihrer Verwendungsart. Sie bezweckt lediglich eine gütliche Beilegung von Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern sowie zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern und gibt dem Einigungsamt zwar die Befugnis zu bestimmten Zwangsmaßnahmen, aber nicht zum Erlaß bindender Entscheidungen. Damals bestand weder ein Mangel an Wohnungen, noch wurde mit dem künftigen Eintritt eines solchen Mangels gerechnet. Sie stellt sich nicht als eine Verordnung zum Schutze der Mieter dar; diesen gewährte vielmehr die Verordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsrüfen vom 7. August 1914 (RGBl. S. 359) einen gewissen, beschränkten Schutz. Anders die Verordnungen zum Schutze der Mieter. Sie wurden hervorgerufen durch die im weiteren Verlaufe des Krieges besonders bei kleineren Wohnungen einsetzenden Mietsteigerungen und den mit der Rückkehr des Feldheeres und weiter mit der der Kriegsgefangenen wachsenden Mangel an kleineren und mittleren Wohnungen. Sie dienen dem Schutze der Wohnung, d. h. der dauernden Wohnstätte, des Heims des einzelnen; diesen sollen sie gegen die Entziehung oder ungerechtfertigte Verteuerung seiner Wohnung sichern. Dies gilt schon, wie die amtliche Begründung (Reichsanzeiger Nr. 178 vom 28. Juli 1917, auch abgedruckt bei Stern, Mieterschutzrecht, 5. Aufl., S. 150 fig.) ergibt, für die Verordnung vom 26. Juli 1917 (RGBl. S. 659), wenn auch ihr Wortlaut die Beschränkung auf Wohnungen nicht zum Ausdruck bringt. Diese Beschränkung ist dagegen in § 6 der Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1140) bestimmt ausgesprochen. Voraussetzung der dort den Landeszentralbehörden übertragenen Befugnisse ist, daß sich im Bezirke der Gemeindebehörde ein besonders starker Mangel an Wohnungen geltend macht. Wo dieser Mangel besteht, kann angeordnet werden, daß die Vermieter von Wohnräumen ein Mietverhältnis rechtswirksam nur mit vorheriger Zustimmung des Einigungsamts kündigen können. Unter Wohnräumen im Sinne dieser Bestimmung sind nur solche Räume zu verstehen, welche zu Wohnungszwecken vermietet sind, nicht auch solche, welche zur Beherbergung von Fremden bestimmt sind. Weder die Interessen der Fremden, der Reisenden, noch die der Hotelbesitzer und Gastwirte zu wahren, war das Ziel der Verordnung, sondern lediglich

die des Eigenbewohners. Den Interessen des Reiseverkehrs konnte eine auf bestimmte, vom Wohnungsmangel besonders betroffene Bezirke beschränkte Maßregel nicht dienen. Die Verherbergung ortsfremder Personen wurde von der Gesetzgebung nicht nur nicht begünstigt, sondern beschränkt, vgl. die Verordnung über Maßnahmen zur Beschränkung des Fremdenverkehrs vom 13. April 1918 (RGBl. S. 186) und die Anordnung des Reichsarbeits- und -Ernährungsministers, betreffend den Zuzug von ortsfremden Personen und von Flüchtlingen, vom 23. Juli 1919 (RGBl. S. 1353). An dieser Rechtslage ist auch durch die Fassung, welche dem § 6 der VO. vom 23. September 1918 durch die Verordnung des Reichsministeriums vom 22. Juni 1919 (RGBl. S. 591) gegeben wurde, soweit es sich um die Hotelmiete handelt, nichts geändert. Der Schutz, der bis dahin nur der Wohnung gewährt war, ist, aber nur in einem bestimmten Umfange, auch gewerblichen Betriebsstätten, nämlich „Läden und Werkstätten“ zugestanden. Dem Hotelbetriebe kommt diese Bestimmung nicht zugute. Auch die der Bewirtung der Gäste dienenden Räumlichkeiten samt Küche und Keller fallen weder unter den Begriff des Ladens noch der Werkstätte, und ebensowenig können die Gasträume oder die zur Verherbergung der Fremden dienenden Räume als Wohnräume im Sinne der Vorschrift gelten.

Ein Bedürfnis, gerade die Mieter von Hotelräumen zu schützen, lag auch schwerlich vor. Die reine Miete von Hotelräumen dürfte nicht häufig vorkommen; regelmäßig wird das Hotelgewerbe, wenn nicht von dem Eigentümer des Grundstücks, so von dem Pächter der zum Hotelbetriebe eingerichteten Räume betrieben werden. Auf Pachtverhältnisse aber findet die Mieterschutzverordnung überhaupt keine Anwendung. Allerdings ist neuerdings auch ein Bedürfnis erwachsen, die Interessen des geschäftlichen Reiseverkehrs zu schützen und der Umwandlung der Gasthöfe zu Geschäftshäusern entgegenzutreten. Dies konnte jedoch in dem Rahmen der Mieterschutzverordnung nicht in wirksamer Weise geschehen, da auch und vornehmlich dem Aufkauf der vom Grundstückseigentümer selbst betriebenen Gasthöfe gesteuert werden mußte. Dies ist für Preußen durch die auf Grund des § 9 des Reichsgesetzes über den Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949) erlassene Anordnung des Ministers für Volkswohlfahrt, betr. Verwendung von Hotels, vom 5. Juli 1921 (Volkswohlfahrt 1921 S. 356, MinBl. f. d. i. Verm. 1921 S. 442) geschehen.

2. Die Entscheidung des Einigungsamts vom 25. Juni 1920, welche die Zustimmung zur Kündigung des Klägers für den 1. Juli 1921 versagte, entbehrte deshalb der rechtlichen Wirksamkeit; sie ist, da das Einigungsamt außerhalb seiner gesetzlichen Zuständigkeit gehandelt hat, trotz der Vorschrift des § 7 Abs. 1 Satz 3 der MietSchVO.

für die Gerichte nicht bindend (vgl. RÖZ. Bd. 101 S. 116). Die Parteien und insbesondere auch der Kläger haben aber die Entscheidung, insoweit sie sich auf die Zeit bis zum 1. Juli 1921 erstreckt, für verbindlich erachtet und sich ihr unterworfen. Es kann daher nur in Frage kommen, ob der Kläger damit auch das Kündigungsrecht für eine spätere Zeit verloren hat. Dies ist in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht zu verneinen. Der Mietvertrag bestimmt in § 4, daß der Vertrag nach Ablauf der ersten fünf Jahre „bei Veräußerung des Hauses jedenfalls nur zum 1. Juli jeden Jahres mit einjähriger Kündigungsfrist“ gegen Zahlung eines Abstandsgebldes kündbar ist. Die Parteien haben übereinstimmend erklärt, daß dieses Kündigungsrecht nur ein „einmaliges“ sein sollte. Was hierunter zu verstehen ist, ob insbesondere nur bei dem erstmaligen Verkaufe des Hauses das Kündigungsrecht bestehen sollte, oder ob die Kündigung wie im Falle des § 569 BGB. nur für den ersten Termin, zu dem sie zulässig war, sollte erfolgen dürfen, kann zweifelhaft sein. Wie aber diese in dem notariellen Vertrage nicht ausdrücklich kundgegebene Vereinbarung auch zu verstehen sein mag, keinesfalls kann ihr die Bedeutung beigelegt werden, daß der Kläger behindert wäre, die Kündigung zum 1. Juli 1922 auszusprechen. Denn er war durch eine behördliche Entscheidung verhindert worden, das ihm zustehende Kündigungsrecht früher in wirksamer Weise auszuüben. Die Kündigung zum 1. Juli 1922 war daher die erste, welche er mit Erfolg zu bewirken in der Lage war. Nimmt man an, daß er nur zum ersten zulässigen Termine von dem Kündigungsrecht Gebrauch machen durfte, so kann auch hier, wie in den Fällen des § 569 BGB. und des § 57 Satz 3 BGB., als erster zulässiger Termin nur ein solcher angesehen werden, zu dem die Kündigung ohne Verschulden des Kündigungsberechtigten wirksam hätte erfolgen können (vgl. RÖZ. Bd. 74 S. 38, Bd. 98 S. 275).