

8. Setzt die Kündigung gemäß §§ 581, 553 BGB. auch im Falle der erheblichen Gefährdung der Pacht Sache durch den Pächter eine vorherige Abmahnung von Seiten des Verpächters voraus?

III. Zivilsenat. Urt. v. 31. Januar 1922 i. S. R. (Rl.) w. R. (Befl.).  
III 316/21.

I. Landgericht Chemnitz. — II. Oberlandesgericht Dresden.

Die vorstehende Frage ist vom Reichsgericht bejaht worden aus folgenden

Gründen:

... Daß das außerordentliche Kündigungsrecht des Verpächters auch im Falle der erheblichen Gefährdung der Pacht Sache durch Verletzung der Sorgfaltspflicht des Pächters nur nach einer vorherigen Abmahnung des Pächters ausgeübt werden kann, ist aus der Fassung des § 553, dem Sinn und Zweck dieses Erfordernisses und der Entstehungsgeschichte der Vorschrift zu entnehmen. Die Nichtigkeit dieser Auffassung springt ohne weiteres in die Augen, wenn das in der Bestimmung gebrauchte Wort „insbesondere“ nicht nur auf den Fall der unbefugten Gebrauchüberlassung an einen Dritten, sondern auch auf den Fall der Gefährdung bezogen wird und demnach beide Fälle im Sinne von Beispielen des vorher erwähnten vertragswidrigen Gebrauchs der Miet- oder Pacht Sache betrachtet werden. Aber auch wenn der Gefährdung eine selbständige Bedeutung beigemessen und sie als ein dem vertragswidrigen Gebrauch der Sache gleichwertiger Tatbestand angesehen wird, so ergibt sich aus der Voranstellung des Erfordernisses der Abmahnung vor den beiden alternativ gefaßten Voraussetzungen, daß sie zu einer jeden von ihnen hinzutreten soll. Es ist auch kein Grund einzusehen, der den Gesetzgeber bestimmt haben könnte, die Abmahnung nur beim Vorliegen eines nicht vertragsmäßigen Gebrauchs zu fordern. Das Bedürfnis, den Mieter oder Pächter durch das Erfordernis vor schikanösen Kündigungen und Räumungsklagen zu schützen und ihn nicht ohne vorherige Warnung durch den Vermieter oder Verpächter diesen strengen Maßnahmen aussetzen, macht sich im Falle der Gefährdung in gleicher Weise geltend. Der § 528 im ersten Entwurf des BGB., aus welchem der § 553 des Gesetzes hervorgegangen ist, war dahin gefaßt, daß der Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vom Vertrage zurücktreten kann, wenn der Mieter „ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters entweder von der Sache einen vertragswidrigen Gebrauch macht, insbesondere durch unbefugte Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.“ In dem dem § 528 entsprechenden § 497 des Entwurfs

2. Lesung findet sich das Wort „entweder“ gestrichen. Nach den Protokollen der Kommission für die 2. Lesung (Bd. 2 S. 228 unter III und S. 513 unter V), welche lediglich hervorheben, daß das Rücktrittsrecht in § 528 durch ein Kündigungsrecht ersetzt sei, ist aber anzunehmen, daß mit dieser neuen Fassung eine sachliche Änderung nicht bezweckt wurde.