

74. Zur Abgrenzung der Befugnisse des Mieteinigungsamts und des Gerichts hinsichtlich der Kündigung von Wohnungen.

III. Zivilsenat. Ur. v. 31. März 1922 i. S. B. (Rl.) w. F. (Berl.).
III 536/21.

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

Nach einem schriftlich vorliegenden, vom Kläger aber im Laufe des Rechtsstreits als formungültig bemängelten Mietvertrage vom 6. Juni 1919 hat der Kläger der Beklagten in seinem Hause in Berlin eine Wohnung für die Zeit vom 1. Juli 1919 bis zum 1. Oktober 1922 vermietet. Die Beklagte hat die Wohnung auch bezogen. Später gerieten die Parteien in Streitigkeiten. Am 28. Juli 1920 kam es zu einer Verhandlung vor dem Mieteinigungsamt. Die Beklagte beantragte, die Genehmigung des Hauseigentümers zur Untervermietung eines Teils der Wohnung durch das Einigungsamt zu ersetzen. Der Kläger beantragte die Zustimmung zur sofortigen Kündigung und zur Anstrengung der Räumungsklage. Das Amt erhob Beweis darüber, ob fremde Personen in der Wohnung wohnten, und entschied dahin, daß der Antrag der Beklagten abzulehnen, dem des Klägers stattzugeben sei. Darauf kündigte der Kläger der Beklagten die Wohnung fristlos und erhob unter dem 23. September 1920 Klage auf sofortige Räumung, weil die Beklagte ohne Erlaubnis des Klägers den Gebrauch der vermieteten Sache an Dritte überlassen, weil sie den Kläger beleidigt habe und weil sie ihren vertragmäßigen Zahlungspflichten nicht nachgekommen sei. Später fügte er den Hilfsantrag auf Räumung zum 31. Dezember 1920 hinzu und begründete ihn mit der Ungünstigkeit des schriftlichen Vertrags. Das Landgericht erkannte am 15. Dezember 1920 nach dem Hauptantrage, bewilligte aber der Beklagten eine Räumungsfrist bis zum 1. April 1921. Die Beklagte legte Berufung ein. In der Berufungsinstanz stellte der Kläger den neuen Hilfsantrag auf Räumung zum 1. Oktober 1922. Das Kammergericht wies die Klage ab. Die Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Auf Grund der Mieterschutz-Verordnung vom 23. September 1918/22, Juni 1919 und des Gesetzes über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 sowie auf Grund der dazu

erlassenen Ausführungsverordnungen durfte im Juli 1920 ein Vermieter das Mietverhältnis in Berlin rechtswirksam nur mit vorheriger Zustimmung des Mieteinigungsamts kündigen und nur mit der gleichen Zustimmung die Räumungsklage erheben. In einer solchen Zustimmung zur Kündigung fand das Landgericht gleichzeitig die Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Kündigung und lehnte es daraufhin ab, diese Frage noch selbständig zu prüfen. Das Kammergericht mißbilligte diese Ansicht. Dem ist beizutreten.

In Gemeindebezirken mit besonders starkem Wohnungsmangel ist es erforderlich geworden, die gesetzlichen Rechte der Vermieter einzuschränken. Das ist im öffentlichen Interesse geschehen, um der Obdachlosigkeit entgegenzuwirken. So ist den Vermietern u. a. das freie Kündigungsrecht genommen worden. Andererseits konnte das Kündigungsrecht ihnen nicht ganz genommen werden, da gewichtige öffentliche oder auch private Interessen, z. B. die Rücksicht auf die Erhaltung von Ruhe, Sicherheit und Ordnung oder auch das Recht des Vermieters, für die dargebotene Wohnung wenigstens ein gewisses Entgelt zu erhalten, die Entfernung eines Mieters erforderlich machen können. Der Ausgleich dieser verschiedenen Interessen ist recht eigentlich die Aufgabe des Mieteinigungsamts. Damit es seiner Aufgabe genügen kann, muß ihm der Vermieter, der die Zustimmung zu einer Kündigung erbittet, die Gründe für die beabsichtigte Kündigung darlegen. Ob diese Gründe nach bürgerlichem Recht für eine Kündigung ausreichen, haben die Gerichte zu entscheiden, nicht das Mieteinigungsamt. Ihm liegt es nur ob, zu prüfen, ob, wenn die vorgebrachten Gründe zutreffen, das allgemeine öffentliche Interesse an dem Verbleiben der Mieter in ihren Wohnungen wegen der besonderen Umstände des Falls zurücktreten muß. Wird diese Frage bejaht, so ist die Zustimmung zu erteilen; wird sie verneint, so ist die Zustimmung abzulehnen. Nicht verboten und deshalb nicht ausgeschlossen ist, daß das Mieteinigungsamt, wie im gegenwärtigen Falle geschehen, eine summarische Vorprüfung in der Richtung vornimmt, ob für die vorgebrachten Kündigungsgründe überhaupt ein Anhalt gegeben ist. In allen Fällen aber, ob es nun der Kündigung zustimmt oder nicht, entscheidet es nur darüber, ob das öffentliche Interesse an dem Bekämpfen des Wohnungsmangels die Kündigung zuläßt oder verbietet. Niemals entscheidet es darüber, ob die Kündigung rechtmäßig ist oder nicht.

Diese Darlegungen beweisen auch die Richtigkeit des zweiten von dem Kammergericht aufgestellten Rechtsatzes. Er geht dahin, daß das Mieteinigungsamt seine Zustimmung nicht zu einer Kündigung schlechthin erteilt, sondern immer nur zu einer Kündigung aus ganz bestimmten Gründen, daß deshalb Kündigungsgründe, denen das Mieteinigungsamt nicht zugestimmt hat, oder die ihm gar nicht zur Kenntnis ge-

bracht worden sind, vor Gericht im Räumungsprozeß nicht verwertet werden dürfen. Nach der heutigen Lage der Gesetzgebung ist ein Mieter nur dann verpflichtet, die gemieteten Räume auf eine Kündigung hin aufzugeben, wenn einmal dem Vermieter ein aus dem bürgerlichen Rechte sich ergebender Kündigungsgrund zur Seite steht, und wenn zweitens die öffentlichrechtliche Erheblichkeit des Kündigungsgrundes anerkannt ist. Über die erste Frage entscheidet nur das Gericht, über die zweite nur das Mieteinigungsamt. Jeder Kündigungsgrund muß also beiden Stellen unterbreitet werden. Wollte man dem Vermieter gestatten, im Räumungsprozeß sich auf Kündigungsgründe zu stützen, welche das Mieteinigungsamt zu beurteilen noch keine Gelegenheit gehabt hat, so würde der Zweck der Mieterschutzverordnung in vielen Fällen vereitelt werden. Im gegenwärtigen Falle z. B. würde das Gericht mindestens genötigt sein, dem zweitinstanzlichen Hilfsantrage des Klägers entsprechend auf Räumung zum 1. Oktober 1922 zu erkennen. Die Kündigung zu diesem Zeitpunkt, dem des Vertragsablaufs, ist nach bürgerlichem Rechte jedenfalls gerechtfertigt. Es ist aber mit der Möglichkeit zu rechnen, daß das Mieteinigungsamt einer nur so begründeten Kündigung nicht zustimmen würde. Das Gericht könnte das von sich aus nicht berücksichtigen und deshalb muß eben die Zustimmung des Mieteinigungsamts zu jedem einzelnen Kündigungsgrund erteilt sein, wenn er im Räumungsprozeß verwertet werden soll. Auf Kündigungsgründe, die bei dem Mieteinigungsamt überhaupt nicht vorgebracht sind, kann sich seine Zustimmung nicht erstrecken. Das Kammergericht hat nun festgestellt, daß der Kläger dem Mieteinigungsamt nur den aus den §§ 549, 553 BGB. abgeleiteten Kündigungsgrund unterbreitet hat. Gegen diese Feststellung hat die Revision etwas Stichhaltiges nicht vorgebracht. . . . Unter diesen Umständen hat das Kammergericht mit Recht abgelehnt, weitere Kündigungsgründe seiner Entscheidung zugrunde zu legen.