

94. 1. Über die Zulässigkeit der Miete der eigenen Sache.
2. Bedarf eine Verpflichtung des Mieters gegenüber dem Vermieter, an einem bestimmten Tage zu räumen, der Zustimmung des Mieteinigungsamts nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 der Mieterschutzverordnung?
3. Wird die nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 der Mieterschutzverordnung erforderliche Zustimmung des Mieteinigungsamts zum Ablauf eines Mietverhältnisses durch die Einverständniserklärung des Mieters ersetzt?

III. Zivilsenat. Urt. v. 9. Mai 1922 i. S. W. (Rl.) m. D. (Bekl.).
III 533/21.

I. Landgericht Augsburg. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 31. Mai 1920 verkauften der Beklagte und seine Frau ihr Haus in Augsburg an die Eheleute M. Diese suchten den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an, nahmen

aber die deshalb Ende Juli erhobene Klage im ersten Verhandlungstermine vom 6. August 1920 zurück. Am 4. August 1920, vor der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuche, verkauften sie unter Zuziehung des Beklagten das Haus an den Kläger. Sie übernahmen in dem notariellen Kaufvertrag die Haftung dafür, daß der Beklagte die von ihm als Mieter benutzte Wohnung in dem Hause zum 1. Oktober 1920 räume, und verpflichteten sich andernfalls zur Zahlung einer Entschädigung von 5000 M an den Kläger. In derselben Urkunde verpflichtete sich der Beklagte, die Wohnung bis zum 1. Oktober 1920 zu räumen und bei Nichträumung die obenbezeichnete Entschädigung für die Verkäufer an den Käufer zu zahlen. Da der Beklagte die Wohnung nicht räumte, erhob der Kläger Mitte Oktober Räumungsklage, die am 23. Oktober 1920 durch einen Vergleich erledigt wurde, in dem der Beklagte sich verpflichtete, am 15. November 1920 zu räumen. Er zog jedoch erst am 10. Januar 1921 aus. Das Mieteinigungsamt ist nach der Feststellung des Berufungsgerichts in dieser Sache nicht angerufen worden.

Mit der vorliegenden, Ende November 1920 erhobenen Klage be-ansprucht der Kläger von den Eheleuten M. und dem Beklagten als Gesamtschuldnern die Zahlung von 5000 M als der vereinbarten Vertragsstrafe und auch als Schadensersatz, da ihm durch die Nichträumung sehr hohe Unkosten entstanden seien. Das Landgericht hat über die Klage gegen die Eheleute M. noch nicht entschieden, dagegen verurteilte es den Beklagten durch Teilurteil zur Zahlung der 5000 M. Auf die Berufung des letzteren wurde die Klage gegen ihn abgewiesen. Die Revision des Klägers hatte Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat das Vertragsstrafversprechen auf Grund des § 344 BGB. für unwirksam und den Schadensersatzanspruch für unbegründet erklärt, weil die Vereinbarung, daß der Beklagte zum 1. Oktober 1920 die Wohnung räumen solle, eine von diesem als Mieter angenommene Kündigung des Klägers als des Vermieters darstelle, die, weil sie der Zustimmung des Mieteinigungsamts (MEI.) entbehre, gegen die (in Augsburg laut der bayer. Minist.Bekanntm. vom 13. August 1920 geltende) Bestimmung des § 6 Nr. 1 der Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918/11. Mai 1920 (MSchVD.) verstoße und deshalb nach § 134 BGB. nichtig sei.

Hiergegen erhebt die Revision zunächst den Einwand, daß ein Mietverhältnis zwischen den Streitparteien überhaupt nicht bestanden habe. Dieser Angriff ist nicht begründet. Daß der Beklagte zur Zeit der Vereinbarung noch Eigentümer des Hauses war, steht der Annahme, daß er nur noch als Mieter in ihm wohnte, nicht entgegen. Er hatte schon am 31. Mai 1920 das Grundstück an die Eheleute M. verkauft

und übergeben und dabei vereinbart, daß die Nutzungen vom 1. Juni ab auf die Käufer übergehen sollten. Als bloßer, nicht mehr nutzungsberechtigter Eigentümer konnte er aber sehr wohl als Mieter die Wohnung innehaben. Da er nun in dem Kaufvertrag vom 4. August 1920 ausdrücklich als Mieter bezeichnet war, konnte der Berufungsrichter ohne Rechtsverstoß ein Mietverhältnis zwischen den Eheleuten M. und dem Beklagten als gegeben ansehen, in das der Kläger als neuer Vermieter eintrat. Aber auch wenn man das Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen jenen verneinen wollte, würde doch mit dem Berufungsgericht ein Mietverhältnis zwischen dem Kläger und dem Beklagten angenommen werden können. In der Abrede, daß der letztere, der ausdrücklich als Mieter aufgeführt wurde, die Wohnung am 1. Oktober 1920 räumen solle, kann ohne Rechtsirrtum die Vereinbarung gefunden werden, daß er bis zu diesem Tage von dem Kaufabschluß und der gleichzeitigen Übergabe des Hauses ab als Mieter die Wohnung behalten solle. Richtig ist allerdings, daß, wie die Revision hervorhebt, über die Vereinbarung eines Mietzinses nichts festgestellt und auch nichts behauptet ist; daß der Beklagte unentgeltlich wohnen bleiben sollte, ist aber auch nicht behauptet worden und nicht anzunehmen, zumal der Kläger selbst im ersten Rechtszuge den Beklagten als Mieter bezeichnet und die Einholung der Zustimmung des M. behauptet hatte. Auf die Art und die Höhe des Entgelts kommt es für die Entscheidung des Rechtsstreits aber nicht an, so daß dem Berufungsgerichte dessen Nichtfeststellung nicht zum Vorwurfe gemacht werden kann.

Dagegen ist der Revision darin beizupflichten, daß in der obigen Vereinbarung keine Kündigung des Vermieters im Sinne des § 6 Nr. 1 M. Sch. B. D. zu finden ist, und zwar gilt dies nicht nur dann, wenn sich der Beklagte aus sich heraus zu der Räumung der Wohnung zum 1. Oktober 1920 erboten, sondern auch für den Fall, daß er sich auf Drängen des Klägers hierzu verpflichtet haben sollte, so daß es keines Eingehens auf den gegen die letztere Feststellung des Berufungsgerichts gerichteten Revisionsangriff bedarf. Die Kündigung ist begrifflich ein einseitiges Rechtsgeschäft. Verpflichtet sich der Mieter dem Vermieter gegenüber, die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkte zu räumen, noch dazu, wie hier, unter einer Vertragsstrafe, so liegt ein dem Mieter verpflichtender Vertrag vor, der, auch wenn er auf Drängen des Vermieters zustande gekommen sein sollte, weder nach dem allgemeinen Sprachgebrauche noch nach der Rechtsauffassung unter den Begriff einer Kündigung des Vermieters gebracht und deshalb auch nicht als eine solche im Sinne des § 6 Nr. 1 erachtet werden kann. Eine derartige Vereinbarung macht vielmehr, wenn sie vor der Beendigung des Mietverhältnisses getroffen wird, dieses zu einem ohne Kündigung ablaufenden, das nach § 2 Nr. 1 b M. Sch. B. D. auf Anrufen

des Mieters auf ein Jahr verlängert werden kann und nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 daselbst, sofern die Landeszentralbehörde von der hier gegebenen Befugnis Gebrauch gemacht hat (so Bayern in § 1 Abs. 2 der erwähnten Bekanntm. vom 13. August 1920), als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des M. E. zu dem Ablauf erwirkt hat. Außerdem schützen den Mieter solchenfalls etwaige auf Grund des § 5 a M. Sch. B. getroffene weitere Anordnungen und Maßnahmen, z. B. die in dem angefochtenen Urteil erwähnte Bestimmung des § 2 der bayer. Bekanntm. v. 13. August 1920, daß gerichtliche Urteile und Vergleiche, die auf Räumung von Wohnräumen lauten, nur mit Zustimmung des M. E. vollstreckt werden können. Die Vereinbarung selbst bedarf aber zu ihrer Wirksamkeit nicht der Zustimmung des M. E., und folglich ist auch das Versprechen einer Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung der Räumungspflicht nicht nach § 344 BGB. unwirksam.

Es kann sich demnach nur fragen, ob der Anspruch des Klägers deshalb unbegründet ist, weil die nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 M. Sch. B. in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der bayer. Bekanntm. v. 13. August 1920 erforderliche Zustimmung des M. E. zum Ablaufe des Mietverhältnisses nicht eingeholt ist, der Beklagte deshalb das Räumungsversprechen nicht zu erfüllen brauchte und daher auch nicht zur Zahlung der Vertragsstrafe oder zum Erfasse des durch die verspätete Räumung entstandenen Schadens verpflichtet ist. Auch diese Frage ist zu verneinen, weil der Beklagte sich nach dem Ablauf des Mietverhältnisses auf die Räumungsklage hin am 23. Oktober 1920 verpflichtet hat, am 15. November 1920 zu räumen und später auch ohne Zustimmung des M. E. geräumt hat. Durch die Zustimmung des Mieters zu dem Ablaufe des Mietverhältnisses, die bei oder nach dessen Ablauf erklärt wird, wird die im § 6 Abs. 1 Nr. 2 geforderte Zustimmung des M. E. ersetzt. Die in der Rechtslehre vereinzelt vertretene, von dem Berufungsrichter gebilligte, abweichende Meinung kann nicht für zutreffend erachtet werden. Sie wird damit begründet, daß die wahre Grundlage der M. Sch. B. das Gemeinwohl sei, daß das gemeine Beste, das von der Wohnungslosigkeit schon Einzelner stark betroffen werden könne, höher stehe, als der übereinstimmende Wille der Parteien, und daß schon eine einzelne Kündigung, weil sie in der Regel die Bewegung einer ganzen Kette von Mietverhältnissen herbeiführe, zu einem öffentlichen Übel werden könnte. Wäre dies wirklich der Standpunkt der M. Sch. B., dann würde auch die Kündigung des Mieters an die Zustimmung des M. E. gebunden sein. Das ist aber nicht geschehen; die M. Sch. B. macht nur die Wirksamkeit von Kündigungen des Vermieters, nicht von Kündigungen des Mieters oder von Aufhebungsvereinbarungen von der Zustimmung des M. E. abhängig und gibt dadurch zu er-

kennen, daß sie die Rücksichten auf das Gemeinwohl nicht über den Willen des Mieters stellt. Ebenso gut aber, wie der Mieter durch seine Kündigung die Auflösung des Mietverhältnisses ohne Zustimmung des MGL. herbeiführen kann, muß er auch befugt sein, sich mit dem Ablauf eines ohne Kündigung endigenden Mietverhältnisses, wenn auch nicht lange vorher, so doch bei oder nach dessen Ablauf wirksam einverstanden zu erklären. Das widerspricht auch nicht etwa der Bestimmung des § 9 MGL: „Die Anwendung dieser Verordnung kann durch Vereinbarung der Parteien nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden“; diese verbietet nur eine Vereinbarung, durch die im voraus eine Kündigung des Vermieters ohne Zustimmung des MGL. für wirksam oder dessen Zustimmung zu dem Ablauf eines ohne Kündigung endigenden Mietverhältnisses für nicht erforderlich erklärt wird und dergleichen.

Dem Anspruche des Klägers steht endlich auch die oben erwähnte Bestimmung des § 2 der bayer. Bek. vom 13. August 1920, die zu der Vollstreckung eines auf Räumung lautenden gerichtlichen Urteils oder Vergleichs die Zustimmung des MGL. fordert, nicht entgegen. Durch eine solche Vorschrift wird die rechtliche Verbindlichkeit zur Räumung und zur Zahlung einer Vertragsstrafe oder zum Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Räumungspflicht nicht berührt.