

63. Gibt § 5a der Mieterschutzverordnung den zuständigen Behörden die Ermächtigung, über den Rahmen des § 6 hinaus die Rechtswirksamkeit der Kündigung anderer Mieträume als Wohnräume, Läden und Werkstätten, von der vorherigen Zustimmung des Mieteinigungsamts abhängig zu machen?

III. Zivilsenat. Ur. v. 11. Januar 1924 i. S. B. (Bekl.) w. St. & F. (Rl.). III 175/23.

I. Landgericht Cottbus. — II. Kammergericht Berlin.

Durch Vertrag vom 1. Oktober 1921 hatte die Beklagte an die Klägerin mehrere leere Fabrikräume und die Kraft für den darin auszuübenden Fabrikationsbetrieb vermietet. Am 31. März 1922 kündigte sie den Vertrag zum 30. September 1922, ohne die vorherige Zustimmung des Mieteinigungsamts (M. E. A.) einzuholen.

Die Klägerin erhob Klage auf Feststellung der Untirksamkeit der Kündigung. Die Beklagte verlangte widerklagend Räumung zum 1. Oktober 1922. Das Landgericht gab der Klage statt und wies die Widerklage ab. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen. Auch ihre Revision hatte keinen Erfolg.

## Aus den Gründen:

... In der Verhandlung vor dem Revisionsgericht hat die Beklagte noch geltend gemacht, eine Zustimmung des M&A. zur Kündigung oder Räumung sei im vorliegenden Falle überhaupt nicht erforderlich gewesen, da es sich um Fabrikräume handle. Wenn sie durch die Anordnung des Magistrates, die sich nur auf die M&S&V. stütze, angeordnet worden sei, so liege darin ein Verstoß gegen § 5 a der M&S&V., insofern die dort gewährte Ermächtigung eine solche Anordnung nicht decke. Nur für Wohnräume, Läden und Werkstätten sei aus § 6 a a. D. eine solche Anordnung zulässig, eine weitergehende, auf Grund der Mieterschutzgesetzgebung erlassene sei rechtsungültig.

Die Rüge ist nicht begründet. Allerdings läßt § 6 M&S&V. eine Anordnung der vorherigen Zustimmung zur Kündigung nur zu, wenn es sich um Wohnräume, Läden oder Werkstätten handelt. Daraus kann aber nicht gefolgert werden, daß eine solche Anordnung auf Grund des § 5 a nicht auch für andere Mieträume erlassen werden könne. § 6 setzt nur voraus, daß ein „besonders starker Mangel an Mieträumen“ sich geltend macht. Dagegen verlangt § 5 a, daß „infolge besonders starken Mangels an Mieträumen außergewöhnliche Mißstände“ auftreten. Er setzt also einen andern, weitergehenden und weitergehende Maßnahmen erfordernden Tatbestand voraus und erteilt der zuständigen Behörde allgemein die Ermächtigung, alle nach ihrem Ermessen zur Beseitigung der außergewöhnlichen Mißstände notwendigen Anordnungen zu treffen. Darin liegt aber auch die Ermächtigung, über den Rahmen des § 6 hinaus die Rechtswirksamkeit der Kündigung anderer Mieträume als Wohnräume, Läden oder Werkstätten von der vorherigen Zustimmung des M&A. abhängig zu machen. Damit im Einklange stehen auch die Ausführungen des Urteils RGZ. Bd. 103 S. 309, wo der erkennende Senat bereits ausgesprochen hat, daß gerade auf Grund des § 5 a die zuständigen Behörden in der Wahl der Mieterschutzmaßnahmen nicht beschränkt seien: „soweit das Mieterschutzbedürfnis — über das nicht die Gerichte, sondern allein die Landeszentralbehörden und der Reichsarbeitsminister zu befinden hätten — reicht, reicht auch ihr Verordnungsrecht“.