

86. Wird bei Verlängerung des Mietverhältnisses durch Anordnung des Mieteinigungsamts zugleich ein im Mietvertrage festgesetzter Zeitraum für die Ausübung eines darin bestellten Ankaufsrechts verlängert?

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. Dezember 1923 i. S. Frankfurter Mitter-schutz G. B. (RL) w. R. u. Gen. (Wekl.). V 216/23.

I. Landgericht Frankfurt a. M. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Beklagten haben durch einen notariellen Vertrag vom 21. Februar 1914 dem klagenden Verein ein Hausgrundstück für die Zeit vom 1. April 1914 bis zum 31. März 1919 vermietet; in § 3 des Vertrags war eine einjährige Kündigungsfrist vereinbart und ferner bestimmt, daß der Vertrag, falls er von keiner Seite gekündigt werde, unter den gleichen Bedingungen jeweils auf ein Jahr fortgesetzt werde. In § 7 räumten die Beklagten dem Kläger für die Dauer des Mietvertrags ein Ankaufsrecht ein. Durch Schreiben vom 9. März 1920 kündigten sie den Vertrag unter Beifügung einer vorläufigen Genehmigung des Mieteinigungsamtes zum 31. März 1921. Am 20. Dezember 1920 erklärte der Kläger zu notariellem Protokoll, daß er von dem Ankaufsrechte Gebrauch mache und das Kaufangebot vom 21. Februar 1914 annehme. Durch einen Beschluß vom 4. Januar 1921 verweigerte das Mieteinigungsamt die Genehmigung der Kündigung.

Der Kläger verlangt nunmehr klagend die Auflassung des Grundstücks. Das Landgericht gab der Klage statt. Das Oberlandesgericht wies sie ab. Die Revision des Klägers blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Der Mietvertrag der Parteien begann nach § 3 das. am 1. April 1914 und dauerte bis zum 31. März 1919. Nach § 564 Abs. 1 BGB.

endigt das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Zur Herbeiführung dieser Endigung bedarf es somit nicht einer Kündigung im Sinne des Gesetzes, wie sie in Abs. 2 a. a. O. für den Fall vorgesehen ist, daß die Mietzeit nicht bestimmt ist. In Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit geschlossen sind, findet sich zwar häufig (so auch im vorliegenden Fall) die Bestimmung, daß der Vertrag, wenn er nicht bestimmte Zeit vor seinem Ablaufe „gekündigt“ werde, sich auf gewisse Zeit fortsetze. Diese „Kündigung“ stellt aber nicht eine solche im Sinne des Gesetzes dar, die ein Vertragsverhältnis beenden soll, weil der Ablauf hier ohnehin schon im Vertrag festgesetzt ist und ohne Kündigung von selbst eintritt; sie ist vielmehr als die Erklärung zu verstehen, daß die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses, der Abschluß eines bereits in Aussicht genommenen dahingehenden weiteren Vertrags abgelehnt werde (RGZ. Bd. 86 S. 62; Bb. 97 S. 81). Eine solche Erklärung der Verlängerungsverweigerung bedarf zu ihrer Verbindlichkeit keiner Mitwirkung oder Genehmigung des Mieteinigungsamtes (Warn. 1922 Nr. 117).

Im vorliegenden Falle haben die Beklagten unstreitig durch ein Schreiben vom 9. März 1920 den Mietvertrag zum 31. März 1921 „gekündigt“ und damit nach den vorstehenden Erörterungen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses über den 31. März 1921 rechtswirksam abgelehnt. Damit erlangten sie allerdings noch nicht die Befugnis, vom 1. April 1921 ab über die Mieträume frei anderweitig zu verfügen. Dem stand die MieterSchutzVO. vom 23. September 1918 mit ihren Nachträgen vom 22. Juni 1919 und 11. Mai 1920 entgegen (das Reichsgesetz über MieterSchutz usw. vom 1. Juni 1923 kommt vorliegend noch nicht in Betracht). In dieser VO. war nicht nur bei Kündigungen im Sinne des Gesetzes eine Mitwirkung des Mieteinigungsamtes vorgesehen. Letzteres war vielmehr nach § 2 Abs. 1 Nr. 1b das. befugt, auf Anrufen des Mieters auch ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis jeweils bis zur Dauer eines Jahres zu verlängern. Weiter konnte nach § 6 das. die Landeszentralbehörde (deren Befugnisse in Preußen auf Grund des § 12 der Bekanntmachung durch Nr. 7 des Erlasses des Staatskommissars für das Wohnungswesen vom 24. September 1918 auf die Regierungspräsidenten und für Berlin auf den Oberpräsidenten übertragen sind) anordnen, daß ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert galt, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des Einigungsamtes zu dem Ablauf erwirkt hatte; in diesem Falle konnte nach Abs. 2 das. das Einigungsamt bei seiner Entscheidung die Fortsetzung oder die Verlängerung des Mietverhältnisses gleichfalls jeweils bis zur Dauer eines Jahres bestimmen. Die von ihm dabei getroffenen Bestimmungen gelten als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrags.

Für den vorliegenden Fall hat das Oberlandesgericht angenommen, daß der Beschluß des Mieteinigungsamtes vom 4. Januar 1921 wohl als die Anordnung einer Verlängerung des Mietverhältnisses bis zur Dauer eines Jahres im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1b der Bekanntmachung aufzufassen sei. Es mag zweifelhaft sein, ob eine solche Auffassung wirklich geboten war oder ob nicht vielmehr bei der rein negativen Fassung des Beschlusses, durch den das Einigungsamt die Zustimmung zur Kündigung versagte, die Annahme näher liegt, daß darin die Verweigerung der in § 6 Abs. 1 Nr. 2 bezeichneten Zustimmung zu erblickt ist. Eine Stellungnahme dazu ist dem Reichsgericht um so weniger möglich, als bisher weder von den Parteien behauptet noch vom Berufungsgericht festgestellt ist, daß für Frankfurt a. M. eine Anordnung gemäß § 6 ergangen ist. Für die hier zu treffende Entscheidung kommt es darauf jedoch nicht maßgebend an. Denn diese Anordnung des Mieteinigungsamtes konnte in jedem Falle nur eine Verlängerung des Mietverhältnisses herbeiführen, d. h. der Verpflichtungen einerseits des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Räume auf gewisse Zeit zu gewähren, andererseits des Mieters, den Vermietern den bestimmten Mietzins zu entrichten (§ 535 BGB.). Die MieterschutzVO. sollte dem starken Wohnungsbedürfnis und der Wohnungsnot, wie sie seit der Kriegszeit sich entwickelt hatte, steuern, den Mieter vor Obdachlosigkeit und vor Ausbeutung seiner Zwangslage durch den Vermieter schützen. Sie diente dem Schutze der Wohnstätte, des Heims des einzelnen und sollte diesen gegen Entziehung oder ungerechtfertigte Verteuerung seiner Wohnung sichern (RGZ. Bd. 103 S. 272). Das Mieteinigungsamt war im Rahmen dieser Aufgabe zu jeder mit ihrer Lösung im inneren ursächlichen Zusammenhang stehenden Regelung befugt (RGZ. Bd. 101 S. 116); es konnte somit durch seine Entscheidung eine Rechtslage herbeiführen, die die gleiche war, als wenn die Parteien freiwillig einen neuen Mietvertrag mit dem Inhalte des früheren vereinbart hätten (Warn. 1922 Nr. 117). Aber das alles betrifft, dem Ziele und der Absicht der Mieterschutzverordnung entsprechend, nur das Mietverhältnis selbst, nicht auch andere rechtliche Verpflichtungen, namentlich solche hinsichtlich der Übertragung des Grundstücks, die in dem früheren Vertrage ferner noch begründet waren. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses durch das Mieteinigungsamt führt nicht zugleich, wider den Willen des Eigentümers, die Verlängerung des für die Ausübung eines Ankaufsrechts festgesetzten Zeitraumes herbei. Eine Verlängerung auch dieses Zeitraumes gegen den Willen des Eigentümers würde nicht nur weit über die Zwecke und Ziele der Mieterschutzbestimmung hinausgehen, sondern sogar auf eine Enteignung des Grundstückseigentümers hinauslaufen. Daß der Gesetzgeber auch eine solche beabsichtigt hätte, ist aus den nur

dem Schutz des Mieters als solchen dienenden Vorschriften der Bef. vom 23. September 1918 nicht zu entnehmen.

Es fehlt weiter jeder Anhalt dafür, daß die Parteien das in § 7 ihres Vertrags vom 21. Februar 1914 bestellte Ankaufsrecht für den Kläger beim Vertragschluß auch für den, damals gar nicht voraussehbaren, Fall hätten begründen wollen, daß die Beklagten einmal durch gesetzliche Maßregeln genötigt sein würden, dem Kläger die Mieträume über die damals geregelte Vertragszeit hinaus zu belassen. Sinn und Zweck der Vereinbarung des Ankaufsrechts in diesem Vertrag war vielmehr, wie das Berufungsgericht rechtlich bedenkenfrei feststellt, der, dem Kläger die Möglichkeit zu verschaffen, sich den Besitz der Mietsache für die Dauer durch Erwerb des Eigentums zu erhalten, wenn die Beklagten einmal zur Fortsetzung des Mietverhältnisses unter den Bedingungen des Vertrags von 1914 nicht mehr bereit sein sollten. Für diesen Fall war dadurch, daß die Kündigungsfrist im § 3 auf 1 Jahr festgesetzt, anderseits dem Kläger im § 7 das Recht gegeben war, noch spätestens bis 6 Monate vor dem Ablauf der Vertragszeit die Rechte aus dem Ankaufsrecht geltend zu machen, dem letzteren die Möglichkeit gewährt, sich noch während eines halben Jahres nach der Kündigung über die Ausübung dieses Rechtes schlüssig zu machen. Spätestens 6 Monate vor dem Zeitpunkt, zu welchem die Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigerten, mußte aber das im § 7 bestellte Ankaufsrecht in notarieller Form geltend gemacht werden. Diese Frist hat der Kläger nicht gewahrt.

Sein Versuch, aus dem Verhalten der Beklagten vor dem Miet-einigungsamt ihre stillschweigende Zustimmung zur Fortsetzung des alten Vertrags zu folgern, geht fehl. Das Berufungsgericht hat rechtlich bedenkenfrei die Möglichkeit abgelehnt, das Verhalten der Beklagten in diesem Sinne zu deuten; im übrigen würde eine solche stillschweigende Vereinbarung schon mangels Beobachtung der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form nicht ausreichen, um eine Verpflichtung der Beklagten zur Übereignung des Grundstücks, wie sie das Ankaufsrecht darstellt, zu begründen.