

29. Wie weit reicht die in § 1 des Mieterschutzgesetzes vom 1. Juni 1923 ausgesprochene Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters?

III. Zivilsenat. Ur. v. 18. Juni 1926 i. S. G. (Rl.) w. D. u. N. Bank (Bekl.). III 338/25.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hat durch Mietvertrag vom 1. Mai 1920 von dem Rechtsvorgänger der Beklagten, Kaufmann M., im Hause Unter den

Vinden 8 in B. für die Zeit vom 1. Mai 1920 bis 31. März 1925 einen Laden gemietet. Kündigung sollte sechs Monate vor Ablauf des Vertrags schriftlich erfolgen, andernfalls sollte der Vertrag jedesmal als um ein Jahr verlängert gelten. Im Falle des Verkaufs sollte nach § 14 des Vertrags der Käufer berechtigt sein, den Vertrag gegen eine dreimonatliche Kündigung zum nächsten 1. April oder 1. Oktober aufzuheben. In einem Nachtrag war dem Kläger ein „Vormietungsrecht“ auf fünf Jahre eingeräumt; er hatte das Recht, bis zum 30. September 1924 zu erklären, ob er davon Gebrauch zu machen beabsichtige.

Im November 1920 verpachtete M. das Haus an die Beklagte, die es am 27. April 1924 kaufte; die Eintragung im Grundbuch fand am 10. Juni 1924 statt. Am 20. Juni 1924 kündigte die Beklagte dem Kläger zum 30. September 1924, worauf dieser am 1. Juli 1924 erklärte, er mache von dem Vormietungsrecht Gebrauch und wünsche die Verlängerung des Vertrags bis zum 31. März 1930.

Der Kläger klagt nun auf Feststellung, daß eine Kündigung erst am 31. März 1930 zulässig sei. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht führt aus: Nach der Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 sei die Kündigung einer Wohnung nur mit Zustimmung des Mieteinigungsamts zulässig gewesen. Eine Kündigung ohne diese habe zwar einen Räumungsanspruch nicht entstehen lassen, aber doch die Wirkung gehabt, daß Verträge, die sich ohne Kündigung um ein Jahr und länger verlängert hätten, als auf unbestimmte Zeit geschlossen und den gesetzlichen Kündigungsfristen unterliegend anzusehen gewesen seien. Daran sei durch das Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 nichts geändert, diese Wirkung sei geblieben; das Gesetz wolle den Mieter nur im tatsächlichen Besitze schützen. Die hier vorliegende echte Kündigung, die den Vertrag vorzeitig habe beenden sollen, sei aus denselben Erwägungen zulässig. Der § 14 des Vertrags sei vom Kläger gewollt gewesen, siehe auch mit der im Nachtrag vereinbarten Option nicht in Widerspruch.

Der Kläger will mit der vorliegenden Klage festgestellt haben, daß er das im Nachtrag zum Mietvertrag vom 1. Mai 1920 ihm eingeräumte Vormietungsrecht wirksam ausgeübt habe und daß ihm

darauflin erst am 31. März 1930 gekündigt werden könne; die Kündigung der Beklagten im Sinne des § 14 des Mietvertrags sei ohne jede rechtliche Bedeutung geblieben, da dem Vermieter nach dem Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 ein Kündigungsrecht überhaupt nicht mehr zustehe. Mit Recht hat das Berufungsgericht diese Auffassung mißbilligt.

Nach der früheren Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918/22. Juni 1919/11. Mai 1920 hatte die — soweit eine Anordnung bestand, mit Zustimmung des Einigungsamts erfolgte — Kündigung die im Bürgerlichen Gesetzbuch ihr zuerkannte Wirksamkeit behalten; sie führte die Beendigung des Mietvertragsverhältnisses herbei und begründete für den Vermieter den Anspruch auf Herausgabe der Mietsache, auf Räumung. Das Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 hat hierin eine Änderung gebracht. Es läßt in § 1 eine Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung des Mieters zu, verlagert aber auch der Kündigung des Vermieters diese Wirkung nicht, falls der Mieter sie annimmt, wenn es auch in diesen Fällen den Schutz des § 27 zubilligt. Gegen den Willen des Mieters aber läßt es eine Beendigung des Vertragsverhältnisses weder durch Kündigung des Vermieters, noch durch Ablauf der Mietzeit, noch durch Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts durch den Vermieter zu. Und hierin stellt es dem Vermieter den gleich, der nach Abschluß des Mietvertrags das Eigentum am Grundstück erwirbt. Im Falle des Ablaufs der Mietzeit wird das Mietverhältnis „fortgesetzt“, d. h. es läuft auf unbestimmte Zeit weiter.

Gegen den Willen des Mieters kann das Mietverhältnis — vorbehaltlich der §§ 19 bis 26 — nur dadurch zum Erlöschen gebracht werden, daß der Vermieter die Aufhebungsklage anstrengt, die ihrerseits wieder nur auf die in den §§ 2 bis 4 bezeichneten Gründe gestützt werden kann. Dringt er mit ihr durch, so gilt nach § 5 die Klagerhebung als Kündigung, und nach ihr ist dann, soweit nicht die Aufhebung mit sofortiger Wirkung — §§ 2, 3 — ausgesprochen wird, der Zeitpunkt festzustellen, für den die Aufhebung erfolgt. Nach der Zeit der Klagerhebung ist auch zu bestimmen, wann der Mieter die Mietsache herauszugeben hat.

Danach ist das Kündigungsrecht des Mieters voll aufrecht erhalten; er genießt, selbst wenn er davon Gebrauch gemacht hat, noch

den Schutz des § 27. Andererseits ist der Kündigung des Vermieters, wenn der Mieter mit ihr nicht einverstanden ist, die Wirkung versagt, daß sie das Mietverhältnis beendet und einen Anspruch des Vermieters auf Räumung begründet. Beide Wirkungen treten nur auf den Spruch des Gerichts hin ein.

Eine Kündigung des Vermieters ist aber durch das Mieterschutzgesetz nicht vollkommen beseitigt, es ist ihr nur eine Wirkung versagt, die mit dem Mieterschutz in Widerspruch stände und seinen Zweck vereiteln würde. Mit der Dauer eines Mietverhältnisses befaßt sich das Gesetz nicht. Es enthält keine Bestimmung, die einen Anspruch des Mieters auf eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses für längere oder auch nur eine bestimmte Zeit begründen könnte. Durch Ablauf der Mietzeit zu Ende gehende Mietverhältnisse werden nur „fortgesetzt“ d. h. sie laufen auf unbestimmte Zeit weiter, wie denn die Geltung des Gesetzes überhaupt nur bis zum 1. Juli 1926 — § 54 — vorgesehen und eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses über diesen Zeitpunkt hinaus ausgeschlossen ist. Das Gesetz will nur die augenblicklichen Verhältnisse erfassen, es will nur dem Schutz gewähren, der ihn gerade nötig hat. Der Mieter soll nicht nach Ablauf einer im allgemeinen kurzen Kündigungsfrist aus dem tatsächlichen Besitze seiner Wohnung gesetzt werden dürfen. Ihn darüber hinaus in der Weise zu schützen, daß der Bestand des einzelnen Mietverhältnisses auf längere Zeit festgelegt würde, gebot kein öffentliches Interesse. Letzteres war damit genügend gewahrt, daß der Gesamtheit der Mieter gegen eine tatsächliche Entfernung aus den von ihnen gemieteten Räumen der Schutz des Gesetzes gesichert war, solange dieses galt und den Schutz für erforderlich hielt.

Über diese Einschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters hinaus konnte danach der Inhalt des Mietvertragsverhältnisses durch eine Kündigung des Vermieters beeinflusst werden. Unter der Herrschaft der früheren Mieterschutzverordnungen war auch in der Rechtsprechung des Reichsgerichts anerkannt, daß eine außerordentliche Kündigung eines auf bestimmte Zeit unkündbaren Mietverhältnisses, wenn sie bürgerlichrechtlich wirksam war, trotz Fehlens der Zustimmung des Mieteinigungsamts nicht jeder Rechtswirkung entbehre, sondern die Wirkung habe, daß die Abrede der Unkündbarkeit in

Befall komme und das Mietverhältnis von der Kündigung ab nur noch auf unbestimmte Zeit bestehe. (Warn. 1922 S. 145 Nr. 119). Daran hat, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, das Mieterschutzgesetz nichts geändert.

Die Ausführung des Berufungsurteils, daß die Bestimmung des § 14 des Vertrags zu Recht bestehe, auch mit dem Optionsrecht des Klägers nicht unvereinbar sei, läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Danach war aber die Beklagte als Erwerblerin des Grundstücks berechtigt, den Mietvertrag zu den in ihm angegebenen Zeitpunkten zu kündigen. Davon hat sie rechtzeitig Gebrauch gemacht. Zwar war nun der Kündigungserklärung die Wirkung versagt, soweit die Beklagte die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführen und die Herausgabe der Räume zu einem bestimmten Zeitpunkt verlangen wollte; das wäre nur im Wege der Aufhebungsklage zu erreichen gewesen. Mit der Kündigungserklärung brachte die Beklagte jedoch weiter zum Ausdruck, daß sie eine Fortsetzung des Mietvertrags über die vereinbarte Vertragszeit hinaus auf keinen Fall wollte. Damit machte sie nur ein Recht geltend, das ihr nach dem Vertrag zustand, das auch durch das Mieterschutzgesetz nicht beschränkt war, und damit wurden die Bestimmungen des Vertrags über Kündigung und Optionsrecht beseitigt und die Dauer des Vertragsverhältnisses begrenzt. Mit Ablauf der Vertragszeit trat auf Grund des § 1 Abs. 2 MSchG. allerdings keine tatsächliche Beendigung ein, aber das Mietverhältnis wurde nur noch auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Daneben blieb für das Optionsrecht kein Raum mehr.

Hiernach sind die Angriffe der Revision, die auf Grund des Mieterschutzgesetzes eine Kündigungsmöglichkeit überhaupt in Abrede stellen, nicht stichhaltig. Von einem Rücktrittsrecht im Sinne des § 1 Abs. 2 des Gesetzes, auf das sie sich beruft, kann keine Rede sein; der Vertrag sollte nicht von Anfang an aufgehoben, sondern durch eine davon verschiedene Kündigung erst für einen späteren Zeitpunkt aufgelöst werden.