

12. Welche Tragweite hat die Vorschrift in § 6 Abs. 4 des Mieterchutzgesetzes vom 29. Juni 1926, daß bei Aufhebung des Mietverhältnisses bis zur Sicherung des Ersatzraums die Beteiligten in Ansehung des Mietraums die aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten haben?

MSchG. §§ 4, 5, 6; BGB. § 535.

III. Zivilsenat. Urf. v. 21. September 1928 i. S. A. UG. (R.)
w. G. (Bekl.). III 499/27.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks in Berlin. In dem Hause befinden sich zwei Geschäftsläden, deren einer an

den Beklagten zum Betrieb eines Bank- und Lotteriegeschäfts, der andere an eine Frau F. vermietet war. Auf eine von der Klägerin im Jahre 1924 erhobene Mietaufhebungs-klage hin wurden die beiden Mieter durch rechtskräftiges Urteil zur Herausgabe der Mieträume verurteilt, die Zwangsvollstreckung wurde jedoch von der Sicherung eines angemessenen Erfahrraums abhängig gemacht. Nach Erlaß des Gesetzes zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. Juni 1926 (RGBl. I S. 317) drohte die Klägerin den beiden Mietern die Erhebung einer neuen Klage an, falls sie sich nicht verpflichteten, alsbald die Mietsache zu räumen. Die Mieterin F. machte sich daraufhin verbindlich, am 10. Oktober 1926 auszuziehen; sie ist jedoch mit Einverständnis der Klägerin noch bis zum 1. Januar 1927 in dem Geschäftsraum verblieben, da der Beklagte sich weigerte, den Laden aufzugeben. Die Klägerin verklagte ihn erneut mit dem Antrag auf Aufhebung der in dem Räumungsurteil vom Jahre 1924 ausgesprochenen Beschränkung; die Klage wurde jedoch rechtskräftig abgewiesen. Auf eine abermalige Klage mit dem gleichen Ziel ist sodann der Beklagte, nachdem die preussische Voderungsverordnung vom 11. November 1926 (GS. S. 300) in Kraft getreten war, zur Räumung des Ladens zum 1. April 1927 rechtskräftig verurteilt worden. Er ist am 16. Mai 1927 ausgezogen.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin vom Beklagten Schadenersatz für die Zeit vom 10. Oktober 1926 an als dem Zeitpunkte, zu dem die Mieterin F. zur Aufgabe ihres Mietraums gewillt war und zu dem im Falle der Räumungsbereitschaft auch des Beklagten die Läden hätten, wie beabsichtigt, mit den Geschäftsräumen der Klägerin vereinigt werden können. Die Klägerin macht geltend, dadurch, daß der Beklagte am 10. Oktober 1926 nicht geräumt habe, sei ihr von diesem Zeitpunkt an bis zum 30. April 1927 ein Schaden von mindestens 4110 RM. entstanden. Sie verlangt Verurteilung zur Zahlung dieses Betrags. Ferner behauptet sie, dadurch, daß der Beklagte nicht geräumt habe, sei ihr ein weiterer, über diesen Betrag hinausgehender Schaden entstanden, den sie noch nicht beziffern könne; sie begehrt deshalb Feststellung dahin, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihr allen weiteren Schaden zu ersetzen. Der Beklagte hat jede Verpflichtung zur Leistung von Schadenersatz bestritten.

Das Landgericht hat den Anspruch auf Schadenersatz für die Zeit seit dem 1. April 1927 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den auf das Unterbleiben der Räumung von diesem Zeitpunkt an gegründeten Feststellungsanspruch unentschieden gelassen; dagegen hat es sowohl die Leistungs- wie die Feststellungsansprüche für die Zeit bis zum 31. März 1927 abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung, der Beklagte Anschlussberufung eingelegt; beide Rechtsmittel wurden zurückgewiesen. Auch die Revision der Klägerin blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Da der Beklagte gegen das Berufungsurteil kein Rechtsmittel eingelegt hat, ist das landgerichtliche Urteil, soweit es den Anspruch der Klägerin auf Schadenersatz für die Zeit seit dem 1. April 1927 dem Grunde nach für berechtigt erklärt, in Rechtskraft übergegangen. In diesem Rechtszuge steht daher nur zur Entscheidung, ob der Beklagte durch Unterlassung der Räumung schon zu einem früheren Zeitpunkt in Verzug gekommen und demgemäß der Klägerin, wie diese geltend macht, zum Schadenersatz verpflichtet ist. Die beiden Vorderrichter haben das verneint mit der Begründung, daß die Vollstreckung des Räumungsurteils aus dem Jahre 1924 von der Sicherung eines angemessenen Erfahraums abhängig gemacht gewesen und diese Beschränkung der Zwangsvollstreckung erst durch das die Räumung zum 1. April 1927 anordnende Urteil weggefallen sei (§§ 5, 6 Abs. 2 MSchG.). Das Berufungsgericht gründet diesen Auspruch auf § 6 Abs. 4 MSchG. und auf die Auslegung, die diese Vorschrift im Schrifttum überwiegend gefunden hat.

Dieser Auslegung ist beizutreten. Wenn § 6 Abs. 4 MSchG. bestimmt, solange in den Fällen der Abs. 1 und 2 der Erfahraum nicht gesichert sei, hätten die Beteiligten in Ansehung dieses Raumes die aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten, so weist diese Vorschrift zwingend auf § 535 BGB. hin, wonach der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet wird, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Zwar ist nach § 5 MSchG. das Mietverhältnis für den in der Urteilsformel bezeichneten Zeitpunkt aufzuheben. Allein nach der zweifellosen Vorschrift des § 6 Abs. 4 sollen die Beteiligten bis zur Sicherung des Erfahraums oder freiwilligen Herausgabe des Mietraums zu einem früheren Zeitpunkt in Ansehung dieses Raums die aus dem

Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten haben. Es wird also im Wege eines Eingriffs in das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein vertragsgleicher Rechtszustand geschaffen.

Der Absatz 4 des § 6 MSchG. beseitigt nicht die in § 5 angeordnete Aufhebung des Mietverhältnisses, aber zufolge der Vorschrift, daß bis zur Sicherung des Erfahrungsraums die Beteiligten die aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten haben sollen, ist es so anzusehen, als ob das Mietverhältnis bis zu diesem Zeitpunkt nicht gelöst wäre. Nach dem Aufbau des Mieterschutzgesetzes handelt es sich hierbei nicht mehr nur um die Frage der Zulässigkeit einer Vollstreckung des gegen den Mieter erlassenen gerichtlichen Räumungsurteils, worüber nach früherem Recht das Mieteinigungsamt unter Heranziehung sozialer und volkswirtschaftlicher Gesichtspunkte nach freiem Ermessen zu entscheiden hatte (vgl. amtliche Begründung zum Mieterschutzgesetz, abgedr. bei Stern, Kommentar zum MSchG. 7. Aufl. S. 172 bis 180; Warnspr. 1922 Nr. 118). Der § 6 Abs. 4 regelt vielmehr die bürgerlichrechtlichen Verhältnisse der Mietparteien selbst; er schafft unmittelbar materielles Recht und ordnet nicht nur, wie die Revision meint, „die für die materielle Rechtslage bedeutungslose Zweckmäßigkeitfrage“, ob die Genehmigung zur Zwangsvollstreckung aus einem Räumungsurteil vom Gericht oder vom Mieteinigungsamt zu erteilen ist. Die amtliche Begründung zum Mieterschutzgesetz (a. a. O. S. 179) läßt keinen Zweifel darüber, daß eine „grundsätzliche Umgestaltung des bisherigen Rechtszustands“ vom Gesetzgeber beabsichtigt war. Daß die neugeschaffene Rechtslage unter Umständen zu einer starken Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters führen kann, ist nicht zu verkennen, allein das liegt im Rahmen der mit der Mieterschutzgesetzgebung verfolgten Ziele. Auch bietet das in § 16 MSchG. vorgesehene Verfahren dem Vermieter die Möglichkeit, sich gegen ein arglistiges Verhalten des Mieters, das ihn mit Schadenszufügung bedroht, zu schützen. Das Berufungsurteil stellt jedoch ausdrücklich fest, daß die Klägerin den im Gesetz vorgesehenen Weg nicht beschritten habe.

Ist aber danach der Vermieter trotz Aufhebung des Mietverhältnisses bis zur Sicherung des Erfahrungsraums kraft Gesetzes zur Weitergewährung des Gebrauchs der Mietsache verpflichtet, so kann von einem Verzug des Mieters im Sinne der §§ 284ffg. BGB.

keine Rede sein. Den von der Klägerin in Bezug genommenen, in JW. 1927 S. 581 Nr. 6 und in RGZ. Bd. 116 S. 382 abgedruckten Urteilen des erkennenden Senats liegt, wie das Berufungsgericht zutreffend bemerkt, ein anderer Sachverhalt zugrunde. Namentlich fehlt in den dort entschiedenen Fällen der maßgebende Umstand, daß die Zwangsvollstreckung von der Sicherung des Erfahrungsraums abhängig gemacht war. Die zuerst erwähnte Entscheidung befaßt sich überhaupt nur mit dem vor Erlaß des Mieterchutzgesetzes geltenden Rechtszustand; im letzteren Falle war das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufgehoben.