

**46. Steht dem Mieter das Kündigungsrecht nach der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 auch dann zu, wenn er in dem langfristig geschlossenen Mietvertrage darauf verzichtet hat, von einer durch gesetzliche Bestimmungen ermöglichten Änderung der Vertragsbedingungen Gebrauch zu machen?**

Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil

Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) § 1  
(RGBl. I S. 699, 708).

VIII. Zivilsenat. Urt. v. 23. Mai 1932 i. S. 1. Witwe H. u. Gen.,  
2. Z. H. (Kf.) w. D. Bank (Befl.). VIII 108/32.

I. Landgericht Darmstadt.

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten hat am 14. April 1920 und am 19. April 1921 mit dem Zweitkläger und dem Erblasser der Erstkläger zwei Mietverträge über deren Anwesen in D. geschlossen. Die Mietzeit wurde bis zum 30. Juni 1940 mit weiterem Optionsrecht der Bank bestimmt; der Mietzins wurde gestaffelt und war alle fünf Jahre ansteigend. In § 9 des Vertrags von 1921 ist mit Wirkung auch für den von 1920 bestimmt:

Die Mieterin erklärt ausdrücklich, daß die vorstehenden Vertragsbedingungen, insbesondere diejenigen über den Mietpreis, für die ganze Dauer der Mietzeit für sie maßgebend sind. Sollte durch gesetzliche oder sonstige Bestimmung eine Herabsetzung des Mietpreises oder eine Änderung der Vertragsbedingungen ermöglicht werden, so verzichtet die Mieterin, soweit zulässig, auf das Recht, hiervon Gebrauch zu machen.

Am 4. Januar 1932 hat die Beklagte, gestützt auf die Vierte Notverordnung vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. III § 1, das Mietverhältnis zum 31. März 1932 gekündigt. Die Kläger berufen sich auf die angeführte Vertragsbestimmung und haben auf Feststellung geklagt, daß das Mietverhältnis durch die Kündigung nicht aufgehoben werde, sondern bis zum 30. Juni 1940 weiterbestehe.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die unmittelbar eingelegte Revision der Kläger blieb erfolglos.

Gründe:

Das Landgericht führt aus, nach dem Zweck der Verordnung habe die Verleihung eines außerordentlichen Kündigungsrechts an den Mieter notwendig zwingenden Charakter auch gegenüber dem vorliegenden Vorausberzicht, den es allerdings mit den Klägern auf das Kündigungsrecht bezieht. Die Revision will das nicht gelten

lassen. Sie meint, als Ausnahmevorschrift sei diese Bestimmung der Vierten Notverordnung einschränkend auszulegen; weder in der Notverordnung selbst noch in der zu ihrer Durchführung und Ergänzung erlassenen Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796) sei der zwingende Charakter der Vorschrift zum Ausdruck gebracht, während für die Zinssenkung die ebenfalls am 23. Dezember 1931 erlassene Erste Durchführungs- und Ergänzungsverordnung über Zinssenkung auf dem Kapitalmarkt (RGBl. I S. 793) in Art. 4 Abs. 1a ausdrücklich auch eine Vereinbarung für ungültig erkläre, wonach für den Fall einer gesetzlichen Zinsherabsetzung auf diese verzichtet werde. Diese Erwägungen und die weiteren, die von der Revision aus der sachlichen Sondereigenschaft dieses Vertragsverhältnisses hergeleitet werden, scheitern am Inhalt und an der vom Landgericht zutreffend gewürdigten Zielsetzung der zur Beurteilung stehenden Notvorschrift.

Kap. III § 1 des hier in Betracht kommenden Teils der Notverordnung gewährt das Kündigungsrecht, „auch wenn eine solche Kündigung nach Gesetz oder Vertrag nicht zulässig wäre“, wählt also eine Ausdrucksform, die umfassend Hinderungen durch andere Gesetze und durch den — vor dem 15. Juli 1931 gebildeten — Parteivillen ausschaltet. Trotz der auch im Wohnungsnotrecht vielfach verschiedenen Behandlung von gewerblichen Räumen und des Wohnraums in seinen Gruppen hält sich hier der Gesetzgeber an eine unterschiedslose und unbedingte Regelung, von der er nur in § 1 Satz 2 und § 2 sowie in den Art. 8 und 9 Abs. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 wenige und genau umschriebene Ausnahmen macht.

Erklärend hebt Ministerialrat Dr. Brandis in JW. 1931 S. 3628 und JW. 1932 S. 21 hervor, daß der Zweck der Verordnung, zahlreiche Volksgenossen vor dem wirtschaftlichen Zusammenbruch zu bewahren, es nicht zuließ, die einzelnen Fälle individuell zu behandeln, sondern zwang, das Kündigungsrecht allgemein und mit möglichst geringen Einschränkungen zu gewähren. In gleichem Sinn nimmt Ministerialrat Ebel im Deutschen Wohnungsarchiv 1932 Sp. 59 Stellung. Der Gesetzesinhalt selbst, die Anschauung der Zeitumstände bei Erlassung der Notverordnung, die genannten Aufsätze und vielfach übereinstimmende Äußerungen im sonstigen Schrifttum (vgl. Hertel Der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft im Reich und Preußen S. 37; Ebel-Lilienthal Zinssenkung, Kündigung S. 14; Gramse

Mietrecht nach der NotVo. Kap. III § 1; Rieferjauer Grundstücks-  
miete Nachtrag I S. 56; Lilienthal Grundeigentum 1931 S. 14  
und 35; Schustan im Deutschen Wohnungsarchiv 1932 (Sp. 63)  
stellen klar, daß die Notverordnung einer unvorhergesehenen, seit  
Mitte Juli 1931 dringend und offenbar gewordenen wirtschaftlichen  
Bedrängnis weitester Kreise Rechnung tragen und, wie das Land-  
gericht zutreffend sagt, die Mieter von der Fessel langfristiger Miet-  
verträge befreien sollte, weil diese unter anderen wirtschaftlichen Um-  
ständen geschlossen worden waren. Folgerichtig versagt das Kündigungs-  
recht da, wo der Mietvertrag seit dem Hervortreten der Gefahr, dem  
15. Juli 1931, geschlossen oder trotz der Möglichkeit seiner Lösung auf-  
rechterhalten worden ist. Steht danach zur Beurteilung eine gesetzliche  
Anerkennung des Befehls der veränderten Umstände in einem Sonder-  
fall und in gesetzlich bestimmten Grenzen mit Rücksicht auf dringende  
Belange der allgemeinen Volkswirtschaft, so kann es nicht im Sinn der  
Vorschrift liegen, vor Abreden, wie der vorliegenden, halt zu machen,  
die Jahre vorher ohne mögliche Voraussicht der eingetretenen Lage  
getroffen worden waren. Das gilt um so mehr, als auch ohne  
klare oder doch so deutende Abrede des Vorausverzichts die außer-  
ordentliche Kündigung regelmäßig dem Vertragswillen der Parteien  
gerade zuwiderlaufen wird. Kein Wert ist deshalb darauf zu legen,  
ob der Mieter mit einer Vertragsbestimmung wie der zu beurteilenden  
oder, was dem schließlich gleichstehen müßte, nach dem Vertragsfinn  
ein weitergehendes Risiko übernommen hat, als es bei langfristiger  
Vertragsbindung ohnehin erhellt. Inwieweit die Gefahrübernahme  
dem Mieter entgegenstehen soll, gerade das hat der Gesetzgeber  
ermogen und durch die Vorschriften des § 1 a. a. D. geordnet. Im  
übrigen aber geht diese einmalige, für einen Ausnahmezustand  
bestimmte Regel hinweg über den Parteiwillen auch für die Gefahr-  
verteilung. Dieser Tragweite der Kündigungsbestimmung weiteren  
Ausdruck zu geben, als geschehen ist, bestand kein Anlaß, auch nicht  
in den Vorschriften des bisherigen Mietnotrechts, insbesondere in  
§ 49 MSchG. und § 19 RMG. Die andersartige Aufgabe dieser  
Vorschriften, für ein laufendes Mietverhältnis gegenüber künftigen  
Parteivereinbarungen zwingendes Recht zu setzen, konnte nicht als  
Muster dienen für die Fassung eines nachträglich wohl verzicht-  
baren, einmaligen und außerordentlichen Befehls gegen bestehendes  
Recht.

Daß es auch auf die sachliche Eigenart des Mietverhältnisses in dieser Hinsicht nicht ankommt, ist damit schon gesagt. Gerade die von der Revision hierzu herangezogenen Gründe, welche die Kündigung als die Kläger besonders beschwerend erscheinen lassen können, die Umgestaltung des Mietraums durch den Mieter, hat der Gesetzgeber bei Erlassung der Verordnung vom 23. Dezember 1931 berücksichtigt. Der Preussische Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine hat in einer Eingabe an das Preussische Ministerium für Volkswohlfahrt (Grundeigentum 1931 S. 1439, 1440) die Anerkennung derartiger Fälle als Ausnahmen gefordert. Die zur Durchführung der außerordentlichen Mietkündigung ergangene Verordnung hat aber solchen Ermäßigungen nur insoweit Rechnung getragen, als Art. 3 den Mieter, der die außerordentliche Kündigung erklärt, zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet, ohne indes sein Kündigungsrecht einzuschränken. Der Beweiskraft entbehrt schließlich der Hinweis der Revision auf die besondere Richtigerklärung des Vorausverzichts in Art. 4 Abs. 1a der Ersten Durchführungs- und Ergänzungsverordnung über Zinsfentung auf dem Kapitalmarkt vom 23. Dezember 1931. Es handelt sich dort um ein rechtlich und wirtschaftlich von dem des Mietrechts wesentlich verschiedenes Gebiet. Das Gesetzgebungswerk dieser und jener Durchführungsverordnung bildet kein einheitliches System. Für beide aber galt es, Maßregeln für dringende Not unter Beachtung der in jedem Bereich besonders beachtlichen Umstände alsbald ins Werk zu setzen. Es liegt nahe, daß angesichts der Raumnot und der bisherigen Richtung der Mietgesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungsrechts nicht mit Vereinbarungen gerechnet worden ist, die ein Eingreifen des Gesetzgebers voraussetzten, daß den Mietern die Kündigung der Verträge einräumte. Im Gebiet des Kapitalzinsrechts lagen andere Verhältnisse vor. Mit Verzichtsklauseln der in Betracht gezogenen Art war nach der Verkehrsgewohnheit zu rechnen (Münzler in JW. 1932 S. 297), und zwar um so mehr, als schon die Erfahrungen des Aufwertungsrechts Klauseln mit dem Verzicht auf die Rechte aus künftiger Gesetzgebung gezeitigt hatten (vgl. RGZ. Bd. 117 S. 226, Bd. 123 S. 224).