

82. 1. Gilt die Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 auch für eine vor ihrem Erlaß auf Grund der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 erklärte Kündigung?

2. Galten sich Art. 8 und 9 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 in den Grenzen der dem Reichsminister der Justiz durch Kap. III § 5 des Zweiten Teils der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 erteilten Ermächtigung?

3. Zum Ausschluß der außerordentlichen Kündigung durch diese Vorschriften.

Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) § 5 (RGBl. I S. 699, 708). Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung zum 5. Januar 1932, vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796) Art. 8, 9.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 23. Juni 1932 i. S. R. (M.) w. Firma Brauhaus F. W. (Bekl.). VIII 140/32.

I. Landgericht Köln.

Durch Vertrag vom 15. August 1929 pachtete die Beklagte vom Kläger eine Schankwirtschaft mit der dazu gehörigen Wohnung und Einrichtung auf sechs Jahre. Sie hat diesen Vertrag auf Grund der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 gekündigt. Der Kläger hat jedoch die Kündigung als unwirksam zurückgewiesen und begehrt jetzt die Feststellung, daß keine wirksame Kündigung des Vertrags vorliege. Das Landgericht wies die Klage ab. Die vom Kläger unmittelbar eingelegte Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

... Es bedarf der Entscheidung, ob die außerordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses durch Art. 8 oder durch Art. 9 der Verordnung des Reichsministers der Justiz über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 ausgeschlossen war. Das Landgericht hat diese Frage verneint; seine Feststellungen reichen dazu jedoch nicht aus.

1. Einer Beurteilung der durch Brief vom 16. Dezember 1931 ausgesprochenen Kündigung nach den angegebenen Vorschriften steht es nicht entgegen, daß die Kündigung schon vor Bekanntgabe der Verordnung erklärt worden ist. Der im Schrifttum vereinzelt vertretenen Auffassung, daß eine vorher wirksam gewordene Kündigung durch die einschränkenden Vorschriften der späteren Verordnung nicht mehr ihre Wirkung verlieren könne, ist nicht zuzustimmen.

Kap. III § 5 des Zweiten Teils der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 hat den Reichsminister der Justiz ermächtigt, zur Durchführung und Ergänzung dieses Kapitels Rechtsverordnungen und allgemeine Verwaltungsvorschriften zu erlassen. Es kann nicht der Sinn der Zulassung von Durchführungs- und Ergänzungsvorschriften sein, daß die vor ihrem Erlaß ausgesprochenen Kündigungen von ihnen überhaupt nicht berührt werden. Denn für die außerordentliche Kündigung, die in der Notverordnung vorgesehen ist, kann nur ein für alle Fälle einheitliches Recht gelten, zumal diese Kündigung bloß als ein einmaliger Vorgang eingeführt worden ist. Infolgedessen konnte jede Kündigung, die vor Erlaß der Durchführungsvorschriften vorgenommen wurde, Wirkung nur erlangen vorbehaltlich des Inhalts der in § 5 vorgesehenen Maßnahmen des Reichsjustizministers. Erweist sie sich auf Grund der Verordnung vom 23. Dezember 1931 als unzulässig, so ist sie auch nicht in einem früheren Zeitpunkt zulässig gewesen, hat also das gekündigte Rechtsverhältnis nicht beendet.

2. Den Einwendungen, die gegen die Gültigkeit der die Kündigung einschränkenden Vorschriften der Verordnung vom 23. Dezember 1931, insbesondere gegen Art. 8, erhoben worden sind, ist nicht zu folgen. Sie gründeten sich darauf, daß die Ermächtigung in § 5 der Notverordnung nur Vorschriften zur Durchführung und Ergänzung zulasse, daß aber in der Verordnung vom 23. Dezember 1931 das Kündigungsrecht für gewisse Fälle ausgeschlossen werde, somit in ihr Ausnahmen von den Bestimmungen der Notverordnung an-

geordnet seien. Hierbei wird übersehen, daß § 5 den Minister ermächtigt hat, Vorschriften zur Durchführung und Ergänzung des Kapitels III der Notverordnung, nicht etwa nur zu einzelnen Paragraphen dieses Kapitels zu erlassen. Letzteres umfaßt aber nicht nur die Zulassung der außerordentlichen Kündigung in § 1 und § 3, sondern zugleich ihren Ausschluß durch § 2. Die Ermächtigung des § 5 verleiht deshalb auch die Befugnis, die Vorschriften über den Ausschluß der Kündigung zu ergänzen.

Daß die an anderen Stellen der Notverordnung erteilten Ermächtigungen einen anderen Wortlaut haben, daß insbesondere in § 5 des die Mietenkung behandelnden Kapitels II die Bestimmung von Ausnahmen ausdrücklich zugelassen und die Ermächtigung dem Reichsminister der Justiz nur gemeinsam mit dem Reichsarbeitsminister erteilt ist, kann gegenüber dem Inhalt und der Bedeutung des hier maßgebenden Kap. III § 5 keine ausschlaggebende Bedeutung haben.

3. Nach Art. 9 Abs. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 liegt ein Pachtvertrag über gewerbliche Räume im Sinne des § 3 der Notverordnung nicht vor, wenn sich die Überlassung des Unternehmens als die Hauptleistung des Verpächters darstellt. Das Landgericht hat nicht verkannt, daß dieser Fall auch bei Verpachtung einer Gastwirtschaft vorliegen kann, und daß die Entscheidung nur nach den besonderen Umständen des Einzelfalls zu treffen ist. Es hat aber die Auffassung des Klägers, bei dem Pachtverhältnis der Parteien sei die Überlassung des Wirtschaftsbetriebs die Hauptleistung, für unzutreffend erklärt, da im vorliegenden Fall die Überlassung des Gebrauchs der Wirtschaftsräume nebst Wohnung der Überlassung des in den Räumen betriebenen Gewerbes zum mindesten gleich zu achten sei. Diese ohne jede Begründung getroffene Feststellung macht eine Nachprüfung durch das Revisionsgericht überhaupt und insbesondere nach der Richtung hin unmöglich, ob nicht der Begriff der Hauptleistung verkannt ist. Aus diesem Grunde mußte das Urteil aufgehoben werden.

4. Nach Art. 8 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 ist die außerordentliche Kündigung für Gebäude oder Räume ausgeschlossen, die mit der Bestimmung vermietet worden sind, daß der Mieter verpflichtet ist, den Gebrauch auszuüben. Auch diese Vorschrift, die nach Art. 9 Abs. 1 für Pachtverhältnisse über gewerbliche Räume in gleicher

Weise gilt, hat das Landgericht mit dem Ergebnis geprüft, daß sie der Kündigung nicht entgegenstehe.

Art. 8 fordert eine Bestimmung, die den Mieter oder Pächter zur Ausübung des Gebrauchs während der Vertragsdauer verpflichtet. Daraus folgt, daß ein Interesse des Vermieters oder Verpächters an der dauernden Gebrauchsübung durch den anderen Vertragsteil nicht ohne weiteres genügt, sondern daß sich diese Gebrauchspflicht, sofern sie nicht ausdrücklich vereinbart ist, doch als stillschweigend vereinbart ergeben muß. Zu den Umständen, aus denen sich die stillschweigende Vereinbarung dieser Pflicht herleiten läßt, kann je nach der Art des Miet- oder Pachtverhältnisses auch die besondere Art des Betriebes gehören, zu dem die Räume überlassen werden. Es bedarf deshalb auch hier der Beachtung aller Umstände des einzelnen Falls, um über das Vorliegen einer Bestimmung im Sinn des Art. 8 entscheiden zu können.

Das Landgericht hat erwogen, daß der Kläger ein Interesse an der Fortführung des Wirtschaftsbetriebes der Schankwirtschaft habe, sei es zur Erhaltung des Gästekreises, sei es zur Vermeidung einer Gefährdung der Konzession. Doch hat es abgelehnt, hieraus die Pflicht zur Ausübung des Gebrauchs zu entnehmen. Diese Stellungnahme rechtfertigt es mit allgemeinen Ausführungen darüber, daß diese Belange des Klägers eine solche ständige Ausübung des Betriebes nicht dringend erforderten, da sie auch ohnedies hinreichend geschützt seien, daß deshalb auch die Pachtverträge über Gastwirtschaften ganz allgemein solche Bestimmungen nicht enthielten. Nach Art. 8 müsse aber eine wirkliche Verpflichtung des Mieters oder Pächters zum Gebrauch bestehen.

Diese Darlegungen gehen zwar von der richtigen Auslegung des Art. 8 aus. Sie verkennen aber, daß auch insoweit die Entscheidung unter Beachtung sämtlicher Umstände des einzelnen Falls gesucht werden muß. Mögen auch die Ausführungen des Landgerichts im allgemeinen zutreffen, so ist es doch nicht ausgeschlossen, daß unter besonderen Umständen solche Belange, wie sie im angefochtenen Urteil berührt sind, allein oder in Verbindung mit anderen die Gebrauchspflicht des Mieters oder Pächters im Einzelfall nach dem Willen der Beteiligten begründen. Da das Landgericht es unterlassen hat, auf den Streitfall im besonderen näher einzugehen, kann auch aus diesem Grunde das Urteil nicht bestehen bleiben.