

23. 1. Setzt im Falle von baulichen Maßnahmen, die auf Wunsch des Mieters getroffen wurden, die Ausschließung des außerordentlichen Kündigungsrechts voraus, daß der Vermieter den damit verbundenen außergewöhnlichen Kostenaufwand getragen hat?

2. Steht die Vereinbarung, der Mieter solle den außergewöhnlichen Aufwand verzinsen und tilgen, der Ausschließung des Kündigungsrechts entgegen?

Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten vom 8. Dezember 1931 Teil II Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) § 2 Nr. 2 (RGBl. I S. 699, 708). Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 Art. 2 (RGBl. I S. 796).

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 11. Juli 1932 i. S. Stadtgemeinde R. (Befl.) w. E. UG. (RL). VIII 166/32.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch Vertrag vom 10. November 1928 hat die Beklagte in einem Hause der Klägerin in R. Geschäftsräume auf die Dauer von sieben Jahren gemietet. Sie hat das Recht eingeräumt erhalten, das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr bis zur Höchstdauer von drei Jahren zu verlängern. Der Mietpreis beträgt jährlich 120000 RM. Die Klägerin hat sich verpflichtet, auf ihre Kosten die von der Beklagten gewünschten Einbauten auszuführen. Die dadurch entstehenden Ausgaben sollten von der Beklagten mit jährlich 20000 RM. verzinst und getilgt und dieser Betrag sollte bis zum Ablauf von zehn Jahren auch dann bezahlt werden, wenn die Beklagte das Mietverhältnis nicht so lange erstrecken würde. Die Parteien gingen davon aus, daß ein Teil der Einbauten als „Dauertwerte“ zu betrachten sei, d. h. auch für spätere Mieter „von Bedeutung sein“ werde; sie schätzten diese Werte auf 84000 RM., während der Wert der nur für die Beklagte nutzbaren Einrichtungen auf 124000 RM. angenommen wurde.

Mit Schreiben vom 24. Dezember 1931 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis unter Berufung auf die Vierte Notverordnung vom 8. Dezember 1931. Die Klägerin widersprach und begehrte Feststellung dahin, daß die Kündigung der rechtlichen Grundlage entbehre und unwirksam sei. Beide Vorinstanzen erkannten dementsprechend. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht hält den Tatbestand sowohl des § 2 Nr. 2 in Teil II Kap. III der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 wie der ergänzenden Vorschrift des Art. 2 MietkündVo. vom 23. Dezember 1931 für gegeben. Es stellt fest, die Klägerin habe sich verpflichtet, die von der Beklagten gewünschten Einbauten auf eigene Kosten auszuführen, und ist der Meinung, die von der Beklagten übernommene Verpflichtung zur Verzinsung und Tilgung ändere nichts daran, daß die Klägerin die Aufwendungen zu tragen habe. Ein Vermieter werde nur dann für Instandsetzungen, Einbauten und dergl. in den Mieträumen Aufwendungen machen, wenn er annehmen könne, sie durch entsprechende Festsetzung des Mietzinses wieder einzubringen. Werde auch regelmäßig die Tilgung und Verzinsung nicht neben dem Mietzins geleistet, sondern in den Mietzins eingerechnet, so mache es doch sachlich und rechtlich keinen Unterschied, wenn, wie hier, die Tilgung und Verzinsung gesondert festgesetzt werde. Der Mietzins im engeren Sinne und die Tilgung und Verzinsung seien als eine Leistung anzusehen. Der Vermieter trage die Kosten der Einbauten in der Hoffnung, durch das Entgelt des Mieters auch für seine Aufwendungen entschädigt zu werden. Der Umstand, daß die Beklagte die für die Verzinsung und Tilgung ausgeworfene jährliche Leistung von 20000 RM. bis zum Ablauf von zehn Jahren zu entrichten habe, selbst wenn sie nach sieben Jahren von ihrer Befugnis zur Weiterbenutzung der Mieträume keinen Gebrauch mache, könne auch keine andere Auffassung rechtfertigen. Die Verpflichtung zur Fortentrichtung der jährlichen Leistung von 20000 RM. über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hinaus stelle sich als eine Beschränkung des Wahlrechts der Beklagten dar. Denn sie habe wenigstens einen Teil des Mietzinses als eine Art von Abstands-geld weiter zu zahlen übernommen für den Fall, daß sie ihr Recht auf Weiterbenutzung der Mieträume nicht ausüben wolle. Als besondere Arbeiten im Sinne des § 2 Nr. 2 NotVo. seien jedenfalls jene anzusehen, die nicht zu den sog. Dauerwerten gehörten. Diese Arbeiten seien, selbst wenn ihr Wert nur auf 110000 RM. angelegt werde, mit einem außergewöhnlichen Kostenaufwand verbunden gewesen. Dafür spreche schon die Höhe von 110000 RM. an sich; außerdem sei aber der Betrag auch gemessen an dem Mietzins von 120000 + 20000 = 140000 RM. ungewöhnlich hoch.

Nach der weiteren Feststellung des Berufungsgerichts waren die Mieträume nach den Wünschen der Beklagten errichtet. Nicht der Gesamttraum war Gegenstand des Mietvertrags, sondern die einzelnen nach ihren Wünschen hergestellten Räume. Die Einbauten waren, soweit sie Dauerwerte darstellten, zur Vollendung des Gebäudes bestimmt. Aber auch die übrigen Arbeiten dienten zur Herstellung der vermieteten Räume für die Zwecke der Beklagten.

Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen rechtfertigen seine Annahme, daß die durch § 1 in Teil II Kap. III RotWo. zugelassene außerordentliche Kündigung nach den einschlägigen Vorschriften ausgeschlossen sei. Nach deren Fassung ist allein entscheidend, daß der Vermieter die besonderen, mit einem außergewöhnlichen Kostenaufwand verbundenen Arbeiten in den Mieträumen auf Wunsch des Mieters vorgenommen (§ 2 Nr. 2 RotWo.) oder die Räume nach den Wünschen des Mieters errichtet hat (Art. 2 MietkündWo.). Dagegen gibt nicht ohne weiteres den Ausschlag, daß der Mieter den Aufwand für die nach seinen Wünschen getroffenen baulichen Maßnahmen vertragsgemäß zurückvergüten muß. War es die Absicht der Notverordnung, einer unvorhergesehenen, seit Mitte Juli 1931 dringend und offenbar gewordenen wirtschaftlichen Bedrängnis weitester Kreise Rechnung zu tragen und die Mieter von der Fessel langfristiger Mietverträge zu befreien, die unter anderen wirtschaftlichen Verhältnissen geschlossen waren (vgl. RGZ. Bd. 136 S. 223), so sollte diese — allgemein und mit möglichst geringen Einschränkungen zu gewährende — Vergünstigung doch dann nicht eintreten, wenn der Mieter den Vermieter zu kostspieligen, außerhalb des Rahmens gewöhnlicher Instandsetzungsarbeiten liegenden Um- oder Ausbauten der Räume — z. B. für Geschäftszwecke — veranlaßt hat und der Vermieter sich dafür eine längere Vertragsdauer hat zusichern lassen (vgl. Brandis in JW. 1931 S. 3628, 1932 S. 23).

Daß dies hier der Fall ist, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen. In aller Regel ist davon auszugehen, daß der Vermieter derartige mit erheblichem Kostenaufwand verbundene Arbeiten nur im Vertrauen auf die vorgesehene lange Mietdauer vornehmen lassen wird, gleichviel ob er kraft der vertraglichen Abmachungen in der Lage ist, sein nach den Wünschen des Mieters in die Mieträume verwendetes Kapital durch Tilgungsleistungen während des Mietverhältnisses oder — wie hier — auch noch nach dessen Be-

endigung wieder einzubringen. Es wäre unbillig, unter solchen Umständen dem Vermieter zuzumuten, daß er sich trotz des erheblichen Kapitalaufwandes, für den er einen Ausgleich in der langfristigen Mietdauer zu finden hoffen konnte, mit einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses abfinde. Nicht bloß die den Wünschen des Mieters entsprechende, dauernde Festlegung des in die Mieträume verwendeten Kapitals, welche dem Vermieter eine anderweitige gewinnbringende Anlegung und Nutzung seines Geldes unmöglich macht, ist hierbei zu berücksichtigen. Vielmehr kommt auch weiter in Betracht, daß der Vermieter in Fällen der vorliegenden Art das Wagnis auf sich zu nehmen hat, daß die nach den Wünschen des Mieters errichteten oder ausgebauten Räume in solcher Gestalt nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht wieder verwendbar sind, sondern nur unter Aufwendung neuer Mittel für einen anderen Gebrauchszweck umgeändert und anderweit benutzt werden können. Mangels besonderen Hinweises kann nicht angenommen werden, daß der Gesetzgeber, dem es auf den Schutz des Vermieters gegen unbillige Beeinträchtigung seiner Vertragsrechte ankam, den Ausschluß der Kündigung für den Fall hätte versagen wollen, daß der Vermieter den Bauaufwand zwar vereinbarungsgemäß zu tragen hat, neben der Miete aber in Teilzahlungen während der Mietdauer die Rückvergütung des aufgewendeten Betrags fordern kann. Der Berufungsrichter weist darauf hin, daß es keinen Unterschied machen könne, ob eine angemessene Verzinsung und Tilgung in den zu entrichtenden Mietzins eingerechnet wird oder ob die festgesetzten Zins- und Tilgungsbeträge neben der vereinbarten Miete zu zahlen sind. Er erachtet die unter anderer Bezeichnung vereinbarte Leistung des Mieters für einen Teil des Mietzinses. Diese auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse gewonnene Auslegung der Vertragsabmachung läßt sich rechtlich nicht beanstanden. Auch wirtschaftlich laufen beide Arten der Vergütung für Gebrauchsüberlassung und Kapitalverwendung auf dasselbe hinaus. Für die wirtschaftlichen Nachteile, die mit der Festlegung des Kapitals in den vom Mieter gewünschten Arbeiten verbunden sind, konnte der Vermieter einen billigen Ausgleich in dem Vorteil finden, den ihm der langfristige Vertragsabschluß zu bieten geeignet war. Daß etwa bezweckt sein könnte, dem Vermieter ohne Rücksicht auf seine eigenen geldlichen Leistungen, mit denen er im Vertrauen auf die langfristige Bindung des Mieters dessen Wünsche zu erfüllen

bereit war, jene Ausgleichsmöglichkeit zu entziehen, für diese Annahme fehlt es an jeglichem Anhalt.

Die Revision meint, der Gesetzgeber habe die dauernde Übernahme der Kostenlast durch den Vermieter im Auge gehabt; es genüge nicht, daß der Vermieter die Kosten nur vorgelegt habe, und es könne für die Beurteilung keinen Unterschied begründen, ob die Rückzahlung sofort oder in Teilbeträgen erfolge. Ihr ist zuzugeben, daß für die Anwendung des § 2 Nr. 2 NotVo. erfordert wird, der Vermieter müsse den außerordentlichen Kostenaufwand getragen haben. Ob dann, wenn der vom Vermieter vorgelegte Bauaufwand alsbald an ihn zurückgezahlt wird, noch von einer Ausführung der Bauarbeiten auf Kosten des Vermieters gesprochen werden kann, mag dahinstehen. Im gegebenen Falle liegt zweifellos der Sachverhalt anders. Der Vermieter hat nicht allein auch für spätere Mietverhältnisse berechnete Ausbaurbeiten ausgeführt, mit denen ein außergewöhnliches Wagnis oder ein außergewöhnlicher Geldaufwand nicht verknüpft war, sondern darüber hinaus noch nach Wunsch des Mieters unter Aufwendung eines außergewöhnlichen Kostenbetrags in den Mieträumen bauliche Arbeiten vorgenommen und damit Räume geschaffen, die gerade für die besonderen Gebrauchszwecke des Mieters geeignet sind. Sein Kapital ist insoweit auf Jahre hinaus festgelegt und dessen anderweitige nutzbringende Verwendung, insbesondere eine solche durch wiederholte Umsätze, für den Vermieter ausgeschlossen; auch ist die zukünftige Verwendbarkeit der Mieträume unsicher. Würde bei solcher Sachlage dem Mieter gestattet, außerordentlich zu kündigen und damit eine Ertragsberechnung des Vermieters einseitig zunichte zu machen, welche nicht nur die sachgemäße Tilgung des angelegten Kapitals, sondern auch die Gefährdung oder Erschwerung künftiger Vermietungen und das darin liegende Kostenwagnis ins Auge gefaßt hat, so würde gerade das eintreten, was die Regelung der Notverordnung zu verhindern beabsichtigte. Der Vermieter würde einseitig mindestens mit einem Teile der Kosten und der Gefahr belastet bleiben, die er im Vertrauen auf die Durchhaltung des langfristigen Mietvertrags und die darin begründete Durchführbarkeit seiner Ertrags- und Tilgungsberechnung auf sich genommen hat.

Unter den vorliegenden Umständen brauchte das Berufungsgericht, entgegen der Auffassung der Revision, auch kein entscheidendes Gewicht dem — von ihm nicht unbeachtet gelassenen — Umstande

beizumessen, daß vereinbart war, die Zahlung der vorgesehenen Tilgungsbeträge solle für den vollen Zeitraum einer zehnjährigen Mieta erfolgen, und zwar auch im Falle ihrer Beendigung nach nur siebenjähriger Dauer. Im Hinblick auf den Zweck der Vorschrift, den Vermieter vor dem Verlust des Vorteils zu schützen, den ihm der im langfristigen Mietvertrage liegende Ausgleich für den außergewöhnlichen Kostenaufwand zu bieten vermag, kann es bei der gegebenen Sachlage auf die im Laufe der Zeit erfolgende Tilgung des Baugelbes nicht entscheidend ankommen. Deshalb darf es auch dahingestellt bleiben, ob die Beklagte verpflichtet wäre, die bedungenen jährlichen Zins- und Tilgungsbeträge bei Zulässigkeit der außerordentlichen Kündigung, also im Falle der hierdurch bedingten vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags, bis zum Ablauf der ganzen Zeit von zehn Jahren fortzuentrichten. Daß die Parteien in den Vorinstanzen über eine derartige Auslegung des Mietvertrags einig gewesen wären, hat das Berufungsgericht — entgegen der Auffassung der Revision — nicht festgestellt. In der Revisionsinstanz kann eine entsprechende Feststellung nicht getroffen werden, weil ein dahingehender Vertragswille der Parteien nur auf Grund der für die Vertragsauslegung maßgebenden tatsächlichen Verhältnisse ermittelt werden könnte, die Tatsachenfeststellung indessen dem Vorderrichter vorbehalten ist (§ 561 ZPO). Es kommt für die rechtliche Beurteilung aber nicht darauf an, ob jene Fortzahlungspflicht der Beklagten für den Fall der vorzeitigen außergewöhnlichen Vertragsauflösung besteht oder nicht. Denn auch wenn man die Fortdauer der Zahlungspflicht annehmen wollte, so würden doch die übrigen schon hervorgehobenen Nachteile des Vermieters fortbestehen, für die er einen Ausgleich nur in der Durchhaltung des langfristigen Mietvertrags zu finden vermag. Die Kupflosigkeit eines wesentlichen Teiles des außergewöhnlichen Aufwands für seine Belange, wodurch er nach Miende voraussichtlich zu neuem Umbau gezwungen sein wird, verweist den Vermieter gerade darauf, dessen Kosten aus dem Mietzins aufzusparen.

Die Revision kann deshalb mit ihrem auf Verletzung des § 2 Nr. 2 NotVo. gestützten Angriff keinen Erfolg erzielen. Auf die Frage der Anwendbarkeit der Anordnung in Art. 2 MietkündVo. braucht sonach nicht näher eingegangen zu werden, weil schon die zu § 2 Nr. 2 NotVo. getroffenen Feststellungen die Entscheidung rechtfertigen.