

32. 1. Kann der Untermieter, der nach dem 15. Juli 1931 in den vor diesem Tage abgeschlossenen Mietvertrag des Hauptmieters als Mitmieter eingetreten ist, nach Kap. III § 1 des Zweiten Teils der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 kündigen? Steht das Kündigungsrecht dem anderen Mitmieter zu?

2. Über das Kündigungsrecht von Mitmietern.

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). Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung zum 5. Januar 1932, vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796) Art. 5. BGBl. S. 425.

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 28. November 1932 i. S. S. UG. u. Gen. (Bekl.) w. G. (M.). VIII 371/32.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Erstbeklagte mietete durch Vertrag vom 14. Juni 1928 das Haus des Klägers für die Zeit bis zum 30. September 1934, überließ aber einen Teil der Räume an die Zweitbeklagte, ihre Untermieterin. Als die Erstbeklagte mit dem Wunsch einer Ermäßigung des Mietzinses an den Kläger herantrat, vereinbarten die Parteien am 1. August 1931 einen Nachtrag zum Mietvertrag. In diesem wurde unter anderem bestimmt, daß mit Wirkung vom 1. Oktober 1931 neben die Erstbeklagte die Zweitbeklagte als Mieterin eintreten und daß der Mietvertrag von da ab mit seinem gesamten Inhalt als abgeschlossen gelten solle zwischen dem Kläger einerseits und den beiden Beklagten andererseits als gesamtschuldnerisch haftenden Mieterinnen. Zugleich wurde die Gesamtfriedensmiete um 10 v. H. ermäßigt und das Mietverhältnis bis zum 30. September 1936 verlängert, den Beklagten aber das Recht eingeräumt, unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist vom 1. Oktober 1934 ab einen Teil der Mieträume aufzugeben.

Auf Grund der Vierten Notverordnung vom 8. Dezember 1931 haben die Beklagten das Mietverhältnis zum 31. März 1932 gekündigt. Der Kläger, der die Kündigung für unzulässig hält, fordert mit der

Klage Mietzins für die spätere Zeit. Beide Vorinstanzen haben dem Klagantrag entsprochen. Die Revision der Beklagten war erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht, das die Kündigung der beiden Beklagten für unzulässig hält, geht zutreffend davon aus, daß das außerordentliche Kündigungsrecht der Vierten Notverordnung eine Möglichkeit schaffen sollte, Bindungen vorzeitig aufzuheben, die zur Zeit des Vertragsabschlusses erträglich waren, durch den Niedergang der Wirtschaft aber unerträglich geworden sind. Daraus folgert es, daß die Notverordnung nur solche Verträge berücksichtigen wollte, die zu einer Zeit abgeschlossen worden sind, in welcher der Niedergang der Wirtschaft noch nicht deutlich war, während Mieter nicht kündigen dürfen, die nach den Vorgängen der ersten Julitage 1931 eine Verpflichtung eingegangen sind oder eine bestehende bestätigt haben. In der Notverordnung kommt dieser Gedankengang hinreichend zum Ausdruck, indem sie die Kündigung nur bei Verträgen zuläßt, die vor dem 15. Juli 1931 abgeschlossen sind (Teil II Kap. III § 1) und sie auch bei diesen ausschließt, wenn der Mieter seit dem 15. Juli 1931 von einem ihm zustehenden Kündigungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat. Dem Sinn und Zweck der Notverordnung entspricht es unter diesen Umständen, den Eintritt der Zweitbeklagten in den zwischen der Erstbeklagten und dem Kläger bestehenden Mietvertrag als einen neuen Vertragsabschluß hinsichtlich der Zweitbeklagten zu behandeln. Einer Stellungnahme zu dem Urteil des Reichsgerichts vom 25. November 1927 (RW. 1928 S. 495 Nr. 26) bedarf es hier nicht. Für die Frage, ob der Zweitbeklagten das Recht zur außerordentlichen Kündigung zusteht, kommt es nach der Notverordnung allein darauf an, ob diese Beklagte eine Bindung gegenüber dem Kläger erst nach dem 15. Juli 1931 eingegangen ist. Das Berufungsgericht hat bedenkenfrei festgestellt, daß bis zur Vereinbarung des Vertragsnachtrags vom 1. August 1931 keinerlei rechtliche Bindungen bezüglich der Mieträume zwischen dem Kläger und der Zweitbeklagten bestanden haben. Diese Beklagte hat also erst nach dem 15. Juli 1931 die Verpflichtungen als Mieterin gegenüber dem Kläger in freier Entschließung übernommen. Daß sie vorher Untermieterin der Erstbeklagten war, daß sich der Kläger auch schon zu jener Zeit in Angelegenheiten, welche die von ihr

benutzten Räume betrafen, an sie zu wenden pflegte und nur die rechtlichen Vereinbarungen mit der Erstbeklagten als der Mieterin traf, ändert daran nichts; die Zweitebeklagte war dem Kläger gegenüber rechtlich bis zum Abschluß des Nachtrags nicht gebunden. Mit Unrecht sieht die Revision in der Behandlung des Eintritts der Zweitebeklagten als neuen Vertragschluß im Sinne der Notverordnung einen Verstoß gegen Treu und Glauben. Es würde vielmehr dem Sinn und dem wirtschaftlich berechtigten Zweck der Notverordnung zuwiderlaufen, wenn man dieser Beklagten die Kündigung gestattete, obwohl sie sich in Kenntnis derjenigen Vorgänge verpflichtet hat, die allein die Lösung älterer Bindungen zu rechtfertigen vermögen. Nur auf diese Erwägung kommt es an; unerheblich ist es dagegen, ob der Beitritt der Zweitebeklagten rechtlich allen Erfordernissen eines neuen Vertrags entspricht. Denn das Kündigungsrecht ist auch bei einem älteren Vertrag durch § 1 Abs. 1 Satz 2 der Notverordnung dann ausgeschlossen, wenn der Mieter seit dem 15. Juli 1931 ein ihm zustehendes Kündigungsrecht nicht ausgeübt hat. Die Unterlassung der Kündigung ist aber keinesfalls ein neuer Vertragschluß. Trotzdem wird sie von der Notverordnung für die rechtlichen Folgen ebenso behandelt wie ein solcher.

Erfolglos muß auch der Versuch bleiben, den Eintritt der Zweitebeklagten in den Mietvertrag als eine teilweise Abtretung der für die Erstbeklagte bestehenden Mietrechte zu behandeln und eine rechtsähnliche Anwendung des Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über die Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 auf diese Abtretung zu befürworten. Der Eintritt der Zweitebeklagten hat mit einer Abtretung von Rechten der Erstbeklagten nichts gemein. Doch selbst wenn hier eine Abtretung und damit eine Einzelrechtsnachfolge vorliegen würde, bliebe es doch mit dem Zweck der für die Kündigung gegebenen Vorschriften unvereinbar, auf die Einzelrechtsnachfolge die Regelung anzuwenden, die Art. 5 Abs. 1 der Verordnung nur für den Fall der Erbfolge, der Übernahme eines Vermögens und des Erwerbs eines Handelsgeschäfts trifft, da sie offensichtlich nur für Fälle der Gesamtnachfolge gelten soll.

Somit ist der Zweitebeklagten das Kündigungsrecht vom Berufungsgericht zutreffend verweigert worden. Es würde ihr auch dann nicht zustehen, wenn bei der Erstbeklagten, sofern man diese für

sich allein betrachtet, die Voraussetzungen der außerordentlichen Kündigung erfüllt wären. Denn Inhalt und Zweck der Notverordnung geben keinen Anhalt dafür, daß der Mieter, der erst nach dem 15. Juli 1931 die vertragliche Bindung eingegangen ist, unter irgendwelchen Umständen zu dieser Kündigung befugt sein sollte.

Singegen folgt aus der Verfassung des Kündigungsrechts gegenüber der Zweitbeklagten ohne weiteres, daß auch die Erstbeklagte nicht zur Kündigung berechtigt war. Stehen in einem Mietverhältnis auf der Seite der Mieter oder der Vermieter mehrere Personen, so kann, sofern nicht der Vertrag selbst etwas anderes ergibt, grundsätzlich niemals der einzelne Mieter oder der einzelne Vermieter den Vertrag zur Aufhebung bringen. Dies kann allein die Mieterschaft einerseits oder die Vermieterschaft andererseits (RGZ. Bd. 97 S. 81). Kündigen können deshalb die Mitmieter nur gemeinsam (vgl. Stern-Mittelstein Die Miete 4. Aufl. S. 91, 92 und die dort Angeführten). Aus § 425 BGB. läßt sich nichts anderes entnehmen; denn diese Vorschrift gilt nur, soweit sich aus dem Schuldverhältnis nichts Abweichendes ergibt (§ 425 Abs. 1). Bei dem Mietverhältnis sind die Mieter aber nicht nur Gesamtschuldner, sondern zugleich Gläubiger zur gesamten Hand. Da die Kündigung mit ihren Verpflichtungen auch ihre Rechte berührt, ein Mitmieter aber durch seine Kündigung die Rechte des anderen gegenüber dem Vermieter nicht zu beenden vermag, stellt sich die Unanwendbarkeit des § 425 für das Mietverhältnis heraus. Andernfalls würde der Vermieter, obwohl er durch die Kündigung des einen Mitmieters die Ansprüche gegen diesen verliert, im vollen Umfang dem anderen gegenüber aus dem Rechtsverhältnis verpflichtet bleiben. Die Kündigung des einen Mitmieters würde also nicht zur Beendigung des Rechtsverhältnisses, sondern zu seiner Umgestaltung nur zu Lasten des Vermieters führen. Da diese Folge dem Wesen des Rechts zuwiderläufe, muß die Einzelkündigung regelmäßig unzulässig sein.

Auch die durch die Notverordnung zugelassene Kündigung ist nach diesem Grundsatz zu beurteilen. Denn es fehlt jeder Anhalt dafür, daß etwa die Kündigung in dieser Hinsicht anders geregelt sein sollte als die Mietkündigung in sonstigen Fällen. Im Schrifttum wird die Möglichkeit der Kündigung nur eines von mehreren Mitmieters vereinzelt vertreten (Spiro Streitfragen zur außerordentlichen Kündigung S. 43), und zwar mit der Begründung, daß

Behalten wenigstens des einen Mieters sei nur ein Vorteil für den Vermieter. Es ist aber sehr wohl möglich, daß dieses Behalten für den Vermieter nachteiliger ist als die völlige Aufhebung des Mietverhältnisses, etwa wenn der verbleibende Mieter nicht zahlungsfähig ist. Denn dann wäre der Vermieter gehindert, seine Räume durch anderweite Vermietung zu nutzen. Die vollständige Aufhebung des Mietverhältnisses und das Ausscheiden nur eines von mehreren Mitmietern bei Bestehenbleiben des Mietverhältnisses sind zwei rechtlich und tatsächlich wesensverschiedene Dinge. Das muß den Ausschlag geben. Da die Notverordnung erkennbar nur die vollständige Aufhebung des Rechtsverhältnisses als Folge der Kündigung im Auge hat, darf sie nicht auf etwas davon Verschiedenes, nämlich auf die Verminderung der Vertragsteile, ausgedehnt werden. Es kann deshalb keiner der mehreren Mieter kündigen, wenn für einen von ihnen die außerordentliche Kündigung ausgeschlossen ist. Die Versagung des Kündigungsrechts, die für die Zweitbeklagte geboten ist, führt unter diesen Umständen auch zum Ausschluß der Kündigung bei der Erstbeklagten. Aus diesem Grunde bedarf es keiner Stellungnahme zu der Frage, ob die Erstbeklagte schon dadurch das Kündigungsrecht eingebüßt hat, daß sie im Zusammenhang mit der vereinbarten Mietzinsermäßigung die Vertragsdauer verlängert hat.