

33. Wann ist eine Einrichtung, mit der ein Mietgrundstück auf Wunsch des Mieters versehen wurde, eine außergewöhnlich kostspielige Einrichtung im Sinne der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931?

Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931 Zweiter Teil Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) §§ 1, 2 Nr. 2 (RGBl. I S. 699, 708). Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung zum 5. Januar 1932, vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796) Art. 2.

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 28. November 1932 i. S. R. (Befl.) w. S. (Rl.). VIII 391/32.

I. Landgericht Leipzig.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kläger, ein Facharzt für Herzleiden, mietete durch Vertrag vom 22. Oktober 1929 im Hause des Beklagten eine Wohnung im 3. Stock mit zahlreichen Wohn- und Nebenräumen zum jährlichen Mietpreis von 7500 RM. einschließlich Heizung auf die Zeit vom 1. Januar 1930 bis zum 31. Dezember 1937. Das Haus hatte eine 46 Jahre alte Fahrstuhlanlage, die jedoch seit langer Zeit nicht mehr in Betrieb war. Den Abschluß des Mietvertrags machte der Kläger davon abhängig, daß seine Patienten einen Fahrstuhl benutzen könnten. Der Beklagte verpflichtete sich deshalb im Vertrag, einen Personenaufzug einzubauen, der zum Selbstbedienen hergerichtet sein sollte. Zugleich erklärte sich der Kläger damit einverstanden, daß, sofern infolge starker Benutzung des Aufzugs die Bedienung durch einen Fahrstuhlführer nötig werde, die Kosten der Bedienung nach einem bestimmten Maßstab auf die beteiligten Mieter umgelegt würden. Der Beklagte baute an Stelle des alten Fahrstuhls eine neue Anlage ein, die 15219,23 RM. kostete. Auf Grund der Vierten Notverordnung vom 8. Dezember 1931 kündigte der Kläger das Mietverhältnis durch Schreiben vom 23. Dezember 1931. Außerdem bezahlte er mit der Behauptung, der Mietzins sei unangemessen hoch, seit Beginn des Jahres 1932 einen geringeren Betrag.

Da der Beklagte die Kündigung nicht anerkennt, hat der Kläger auf die Feststellung ihrer Wirksamkeit geklagt. Das Landgericht hat festgestellt, daß das Mietverhältnis der Parteien zum 31. März 1932 wirksam gekündigt sei. Die Berufung und die Revision des Beklagten blieben erfolglos.

Gründe:

Nach Teil II Kap. III § 2 Nr. 2 der Vierten Notverordnung vom 8. Dezember 1931 ist die in § 1 das. vorgesehene Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter auf Wunsch des Mieters in den Mieträumen besondere, mit einem außergewöhnlichen Kostenaufwand verbundene bauliche Arbeiten vorgenommen hat. Nach Art. 2 der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 steht es der Vornahme solcher Arbeiten gleich, wenn der Vermieter das Gebäude oder die Räume nach den Wünschen des Mieters errichtet oder wenn er die Räume oder das Mietgrundstück auf Wunsch des Mieters mit außergewöhnlich kostspieligen Einrichtungen versehen hat. Das Berufungsgericht verneint das Vorliegen eines dieser Ausschließungsgründe. Es

erwägt, daß die angeführten Vorschriften dem Schutz des Vermieters dienen sollten, damit ihm Aufwendungen, die er, ohne daß sie erforderlich gewesen seien, nur auf Wunsch des Mieters und in ungewöhnlicher Höhe gemacht habe, nicht infolge der Kündigung allein zur Last fielen. Deshalb könnten diese Bestimmungen nur gelten, wenn sich der Vermieter wegen solcher Aufwendungen einen höheren Mietzins und eine längere Vertragsdauer ausbedungen habe, um die Aufwendungen gerade durch dieses Mietverhältnis zu tilgen. Im vorliegenden Fall jedoch seien die Aufwendungen im Interesse des Grundstücks gemacht, aus dessen Gesamtertrag sie auch hätten abgedeckt werden sollen. Der Einbau des Fahrstuhls habe allerdings außergewöhnlich hohe Kosten verursacht, denn diese Kosten dürften nicht mit dem Grundstückswert, sondern nur mit dem Wert der Mieträume verglichen werden. Außergewöhnlich hohe Kosten würden übrigens auch durch Wiederherstellung des alten Fahrstuhls entstanden sein. Anlaß für den Einbau sei auch der Wunsch des Klägers gewesen. Doch sei die Arbeit nicht in erster Reihe zu seinen Gunsten, sondern zum Nutzen des ganzen Grundstücks vorgenommen worden. Dies gehe daraus hervor, daß der Beklagte die anderen Mieter zur Benutzung des Fahrstuhls und zur Beteiligung an den Kosten des Einbaus aufgefordert habe. Daß die Mieter eine Beteiligung abgelehnt hätten, schließe es nicht aus, daß der Fahrstuhl für alle Mieter bestimmt sei. Auch die Vertragsbestimmung über die Umlageung der Kosten eines künftig anzustellenden Fahrstuhlführers auf alle Mieter beweise die Bestimmung der Einrichtung zur gemeinsamen Benutzung durch alle Mieter. Endlich sei zu berücksichtigen, daß nur der Kläger auf den Abschluß eines langfristigen Mietvertrages gedrängt habe, während der Beklagte für wesentlich kürzere Zeit habe abschließen wollen. Dieser Umstand zeige, daß die Kosten der Anlage keineswegs vorwiegend aus den Mietzinszahlungen des Klägers hätten gedeckt werden sollen. Daß ein Fahrstuhl ohne den Einzug des Klägers vielleicht erst nach Jahren eingebaut worden wäre, ändere nichts daran, daß dessen Wunsch dem Beklagten nur den Anstoß gegeben habe, sein Grundstück zwecks Erhöhung des allgemeinen Gebrauchswerts mit der Anlage zu versehen.

Die Revision rügt demgegenüber Verletzung der Vorschriften über die außerordentliche Kündigung. Der Personenaufzug sei hier

unmittelbar mitvermietet worden, gehöre deshalb zu den Mieträumen im Sinne des Vertrags. Daneben sei er eine Einrichtung, mit der die Räume oder das Mietgrundstück versehen worden seien. Da der Einbau auf Wunsch des Mieters vorgenommen und außergewöhnlich kostspielig sei, müsse dadurch die Kündigung ausgeschlossen sein. An weitere Voraussetzungen dürfe ihr Ausschluß auch nicht im Wege der Auslegung geknüpft werden. Deshalb komme es nicht darauf an, auf welche Weise die Kosten der Einrichtung nach dem Willen der Vertragsteile hätten gedeckt werden sollen. Ob andere Mieter an diesen Kosten hätten beteiligt werden sollen, sei unerheblich, zumal da der Vertrag ohne Rücksicht auf diese etwaige Beteiligung geschlossen sei. Eine Erhöhung des allgemeinen Grundstückswerts werde in solchen Fällen häufig eintreten, sei aber ohne rechtliche Bedeutung. Das Bewußtsein einer solchen Werterhöhung bilde nur einen unbeachtlichen Beweggrund des Vermieters. Ebenso komme es nicht darauf an, daß der Beklagte zunächst nur eine Vertragsdauer von fünf Jahren habe bewilligen wollen, denn es sei nicht ausgeschlossen, daß ihm der Mietzins gerade mit Rücksicht auf die hohen Kosten der Anlage zu niedrig erschienen sei.

Der Ersatz des unbrauchbaren alten Fahrstuhls durch einen neuen stellt sich im Sinne des Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 als eine Einrichtung dar, mit der das Mietgrundstück versehen wurde. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der vom Kläger bei den Verhandlungen, die zum Abschluß des Mietvertrags führten, geäußerte Wunsch, daß seinen Patienten die Benutzung eines Fahrstuhls ermöglicht werden sollte, für den Vermieter der Anlaß zur Einrichtung des neuen Fahrstuhls. Gegen die Rechtsanwendung des Berufungsrichters bestehen insoweit keine Bedenken.

Mit Recht hat er aber die Frage verneint, ob die Fahrstuhl-einrichtung unter den gegebenen Umständen als außergewöhnlich kostspielige Einrichtung zu gelten hat. Bei ihrer Prüfung ist zu beachten, daß nach Sinn und Zweck der Ausnahmevorschriften derjenige Vermieter geschützt werden soll, der sich auf Wunsch des Mieters dazu herbeigelassen hat, den üblichen Kostenaufwand für bauliche Arbeiten oder Einrichtungen in einem besonders hohen Maße zu überschreiten, weil er sich aus der Erfüllung des Mietvertrags mit Rücksicht auf die Dauer des Vertrags oder die Höhe

des Mietpreises einen ausreichenden geschäftlichen Ertrag von den Aufwendungen versprach. Es muß sonach der Vermieter mit der Herstellung der Einrichtung ein Wagnis auf sich genommen haben, welches das bei einer derartigen Vermietung übliche wesentlich übersteigt (vgl. RRG. Bd. 137 S. 119). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Nach dem festgestellten Sachverhalt handelt es sich um eine Wohnung mit zahlreichen Räumen, die sich im 3. Stock eines am größten Platz der Stadt gelegenen Hauses befindet und deren Jahresmiete 7500 RM. einschließlich Heizung beträgt. Das Grundstück war bereits vor längerer Zeit mit einem Fahrstuhl versehen worden, der inzwischen allerdings veraltet und gebrauchsunfähig geworden war. Die aufgewendeten Kosten wären, wie das Berufungsgericht feststellt, auch entstanden, wenn der alte Fahrstuhl in seiner früheren Bauart wiederhergestellt worden wäre. Die Anlage bietet ohne Veränderung für jeden Mieter der Räume des Klägers den gleichen Nutzen, indem sie diese Wohnung zu einer solchen mit einem betriebsfähigen Personenaufzug macht. Zugleich gewährt sie allen anderen Wohnungen, die Zugang zu ihr haben, denselben Vorteil. Daß die jetzigen Mieter des Hauses keinen Wert auf das Vorhandensein des Fahrstuhls legen, ist, wie vom Berufungsgericht mit Recht betont wird, bedeutungslos. Daß sich jedenfalls der Vermieter diesen Vorteil auch für die Dauer des Vertrags sichern wollte, hat das Berufungsgericht einwandfrei daraus gefolgert, daß er sich das Recht vorbehielt, den Fahrstuhl von den anderen Mietparteien benutzen zu lassen, und deshalb in den Vertrag die Klausel über die Umlegung der Kosten für einen Fahrstuhlführer aufgenommen hat. Es war im Rahmen der für das Wagnis des Vermieters in Betracht kommenden Umstände schließlich noch beachtlich, daß, wie das Berufungsgericht feststellt, der Kläger es gewesen ist, der einen langfristigen Mietvertrag haben wollte, während der Beklagte den Abschluß eines wesentlich kürzeren Vertrags beabsichtigt hatte. Allerdings kommt die ebenfalls festgestellte Werterhöhung des Miethauses durch die Anlage für die Anwendbarkeit der hier fraglichen Ausnahmenvorschrift nicht ausschlaggebend in Betracht, da auch werterhöhende bauliche Arbeiten und Einrichtungen ein außergewöhnliches Wagnis darstellen können, wenn schon sie geeignet sind, es herabzumindern, und insoweit die Werterhöhung als Beweisanzzeichen gegen das Vorliegen der Außergewöhnlichkeit dienen kann.

Jedenfalls aber rechtfertigen die Feststellungen des Berufungsgerichts seine Stellungnahme zu der Frage, ob es sich um eine außergewöhnlich kostspielige Einrichtung handelt. Es ergibt sich aus ihnen, daß der Beklagte mit der Fahrstuhleinrichtung zu den angegebenen Kosten kein außergewöhnliches, sich auf die Vertragsdauer und den Mietpreis des Klägers stützendes Wagnis übernommen hat, das ihn berechtigen könnte, entsprechend dem Sinn und Zweck der Verordnung den Schutz gegen die außerordentliche Kündigung zu verlangen. Das Recht des Klägers, den Mietvertrag auf Grund von Teil II Kap. III § 1 der Vierten Notverordnung zu kündigen, war somit nicht ausgeschlossen, da die Voraussetzungen des Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 nicht erfüllt sind.

Eine Prüfung der Frage, ob das Kündigungsrecht auch auf Grund von § 2 Nr. 2 der Notverordnung a. a. O. ausgeschlossen ist, erübrigte sich, da Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 diese Bestimmung erweitert und ergänzt. Art. 2 ist somit das auf die hier fragliche Einrichtung zutreffende Sondergesetz und steht deshalb der Anwendung des § 2 Nr. 2 im vorliegenden Fall entgegen.