

12. Inwieweit ist die Kündigung nach Kap. III § 1 des Zweiten Teils der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (Art. 9 Abs. 2 der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931) ausgeschlossen, wenn sie die wirtschaftliche Einheit des Miet- oder Pachtverhältnisses mit anderen Abmachungen der Beteiligten aufheben würde?

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. 9 Abs. 2.

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 27. Februar 1933 i. S. St. (Bef.) w. B. u. Gen. (Rl.). VIII 512/32.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte ist Mieter fast sämtlicher Räume eines Hauses in Berlin. Er betrieb darin unter anderem die Herstellung von Galanteriewaren. Die Galanteriewarenabteilung gab er im Frühjahr 1930 auf. Die für sie bestimmten Räume vermietete er durch Vertrag vom 24. Mai 1930 als Verwaltungs-, Büro- und Lageräume zur Herstellung von Galanteriewaren und zum Betrieb einer

Werkstätte an die Kläger. Die ersten drei Kläger hatten bisher eine Buchfederfabrik betrieben. In ihre Gesellschaft trat der vierte Kläger ein, der bisher Angestellter des Beklagten gewesen war. Ihm hatte der Beklagte für 10000 RM. Waren und Einrichtungsstücke seines Galanteriewarenbetriebes verkauft, die der vierte Kläger bei seinem Eintritt in die Firma der übrigen Kläger einbrachte. Die Parteien schlossen am genannten Tage noch ein weiteres schriftliches Abkommen. Darin verpflichteten sich die Kläger, sämtliche laufenden Aufträge aus der früheren Galanteriewarenabteilung des Beklagten auszuführen, die für diese Abteilung bestellten Waren abzunehmen, mit einigen Angestellten des Beklagten neue Anstellungsverträge zu schließen und den Beklagten von seinen Verpflichtungen bezüglich dieser Angestellten, jener Aufträge und Bestellungen, endlich gegenüber den für die Abteilung tätig gewesenen Vertretern zu befreien. Während sie die aus der Zeit vor dem 1. Juni 1930 eingehenden Außenstände an den Beklagten abzuführen hatten, sollten ihnen die Eingänge aus den von ihnen ausgeführten Aufträgen zufließen. Sie erhielten auch die Berechtigung, darauf hinzuweisen, daß ihre Firma aus der Galanteriewarenabteilung des Beklagten hervorgegangen sei, jedoch nur mit dem Zusatz „früher Galanteriewarenabteilung G. & St.“. Bis zum 30. September 1930 sollten die Kläger die Räume ohne Entgelt benutzen.

Nachdem die Kläger den Raumüberlassungsvertrag auf Grund der Vierten Notverordnung rechtzeitig gekündigt hatten, hat der Beklagte dieser Kündigung widersprochen. Die Kläger haben die Feststellung begehrt, daß das Mietverhältnis am 31. März 1932 beendet worden sei. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Kammergericht hat ihr stattgegeben. Die Revision des Beklagten war erfolglos.

Aus den Gründen:

... Art. 9 Abs. 2 der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung steht der Kündigung der Kläger nicht entgegen, weil nach der Feststellung des Berufungsgerichts nicht ein wirtschaftliches Unternehmen verpachtet ist. Das Landgericht hatte zwar die unmittelbare Anwendbarkeit des Art. 9 Abs. 2 ebenfalls verneint, die Kündigung aber trotzdem für unwirksam gehalten, weil die verschiedenen Abmachungen der Parteien ein wirtschaftlich einheitliches Geschäft

darstellten und die Kündigung zu einer Zerteilung dieser Einheit führen würde. Es glaubte, aus Art. 9 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 den Rechtsgedanken entnehmen zu können, daß die Kündigung stets unterbleiben soll, wenn das Mietverhältnis Bestandteil eines anderen Vertrages ist, aus dem es ohne Erschütterung des Ganzen nicht gelöst werden könnte. Das Verfassungsgericht hat dieser Ausdehnung der Vorschrift mit Recht die Anerkennung versagt. Art. 9 Abs. 2 hat die Kündigung nur für einen bestimmten Sachverhalt ausgeschlossen, nämlich für den Fall der Verpachtung eines wirtschaftlichen Unternehmens, bei der die Überlassung des Unternehmens im Vergleich zur Überlassung der Räume die Hauptleistung des Verpächters ist. Die Verordnung hat damit aus den Fällen der wirtschaftlichen Verflechtung des Raumpachtvertrags mit anderen Vorgängen, insbesondere mit sonstigen Vereinbarungen der Parteien, eine bestimmte Gruppe herausgenommen und für sie eine die Kündigung verhindernde Regelung gegeben. Indem sie selbst durch diese Bestimmung auf den Fall eingegangen ist, daß die Verpachtung von Räumen mit anderen Vereinbarungen verbunden wird, hat die Verordnung zugleich die Grenze gezogen, innerhalb deren eine solche Verbindung zu beachten ist. Es ist deshalb unzulässig, über den Inhalt der Vorschrift hinaus für andere wirtschaftliche Zusammenhänge, in denen die Raumpacht steht, Hindernisse für die außerordentliche Kündigung anzuerkennen, welche die Verordnung nicht aufführt. Unzutreffend ist die Meinung der Revision, die Notverordnung komme nicht zur Anwendung, wenn das begründete Rechtsverhältnis eine Verflechtung sonstiger Rechtsverhältnisse mit Miete oder Pacht sei. Vielmehr ist nur festzustellen, ob ein Mietverhältnis oder ein Pachtverhältnis über gewerbliche Räume vorliegt. Das ist im vorliegenden Fall vom Verfassungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen worden. Dann aber ist die Kündigung nach Art. 9 Abs. 2 nur ausgeschlossen, wenn der Tatbestand dieser Vorschrift gegeben ist. Hier fehlt er. . .