

20. Unter welchen Voraussetzungen ist anzunehmen, daß der Vermieter bauliche Arbeiten auf Wunsch des Mieters vorgenommen oder das Gebäude oder die Räume nach den Wünschen des Mieters errichtet hat?

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, 703). Verordnung über die außerordentliche Mietskündigung zum 5. Januar 1932, vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796) Art. 2.

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 6. März 1933 i. S. Firma D. (Bekl.)
w. Witwe D. (kl.). VIII 501/32.

- I. Landgericht Dortmund.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Die Klägerin, die Eigentümerin eines Grundstücks ist, hat 1928 die bisher für Wohnzwecke benutzten Räume des Erdgeschosses zu einem Laden umgebaut. Sie wandte sich zuvor mit einem Schreiben ihres Bruders vom 24. April 1928 an die Beklagte. Darin teilte der Bruder mit, daß sich die Klägerin mit dem Gedanken trage, im

Erdgeschoß ihres Hauses zwei weitere Läden einzurichten; zugleich fragte er an, ob die Beklagte für eines dieser Ladenlokale Interesse habe. Durch Vertrag vom 19. Juni 1928 vermietete die Klägerin dann der Beklagten die Räumlichkeiten im Erdgeschoß ihrer Wohnung. Der Inhaber der Beklagten übernahm es, alle notwendig werdenden baulichen Veränderungen auf eigene Rechnung ausführen zu lassen. Die Klägerin verpflichtete sich, dazu nach Fertigstellung der Arbeiten einen Zuschuß von 8000 RM. zu zahlen. Tatsächlich hat sie später den gesamten Umbau der Räume, aus denen ein einheitlicher Laden gemacht wurde, selbst ausgeführt und bezahlt.

Die Beklagte hat den Mietvertrag, der für sechs Jahre geschlossen war, auf Grund der Vierten Notverordnung rechtzeitig gekündigt. Die Klägerin begehrt mit der Klage die Feststellung, daß diese Kündigung unwirksam sei. Während das Landgericht die Klage abgewiesen hat, entsprach ihr das Oberlandesgericht. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß die Beklagte gemäß Teil II Kapitel III § 2 Nr. 2 der Vierten Notverordnung vom 8. Dezember 1931 und gemäß Art. 2 der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 zur Kündigung nicht berechtigt war. Es stellt fest, daß die Durchführung des Umbaus der Wohnräume in einen Laden für die Klägerin außergewöhnlich kostspielig war und auf Wunsch der Beklagten erfolgt ist.

Das angefochtene Urteil hält der Revision nicht stand, da es auf einer unrichtigen Auslegung der angeführten Bestimmungen beruht. Es verkennet die rechtliche Bedeutung des dort aufgestellten Erfordernisses, daß die mit einem außergewöhnlichen Kostenaufwand verbundenen baulichen Arbeiten auf Wunsch des Mieters errichtet sein müssen, damit die Arbeiten oder die Errichtung der außerordentlichen Kündigung entgegenstehen.

Um den Begriff des „Wunsches“ umgrenzen zu können, der in § 2 Nr. 2 der Notverordnung und in Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 gleichmäßig verwendet wird, ist auf Sinn und Zweck der hier in Betracht kommenden Vorschriften der Verordnungen einzugehen. Sie wollen zu Gunsten des Vermieters in

bestimmten Fällen die außerordentliche Kündigung dann ausschließen, wenn der Vermieter dem ihm erkennbar gemachten Verlangen des Mieters, er solle den bei einem Mietvertrag der in Betracht kommenden Art üblichen Kostenaufwand für Arbeiten oder Einrichtungen in besonders hohem Maße überschreiten, deswegen nachgegeben hat, weil er sich von der völligen Erfüllung gerade dieses Vertrags mit Rücksicht auf dessen Dauer oder auf den hohen Mietpreis oder aus einem anderen Grunde ausreichenden geschäftlichen Ertrag aus den Aufwendungen versprach. Der Kündigungsausschluß soll hiernach einen Ausgleich bilden für das Übermaß des Wagnisses, das der Vermieter im Hinblick auf das Mietverhältnis, selbst wenn es zu einer rechtlichen Bindung noch nicht geführt hatte, eingegangen ist, und zwar dem ihm erkennbaren Willen des Mieters nachgebend. Der Wunsch muß daher mehr als eine bloße Anregung des Mieters sein; er muß sich als das seinem Willen entspringende Verlangen darstellen, geschaffen zu sehen, worauf sein Begehren in Bezug auf das Mietverhältnis gerichtet ist. Kann man auch nicht allein darauf abstellen, daß ein solches Verlangen die Schaffung eines vertraglichen Anspruchs zum Gegenstande hat, so muß doch immerhin zwischen ihm und seiner Befriedigung einerseits und dem Mietverhältnis andererseits ein Zusammenhang bestehen, der die Herstellung der Arbeiten oder der Einrichtungen als eine vom Mieter gewollte, über das übliche Maß hinausgehende Leistung des Vermieters erscheinen läßt, die der Vermieter im Hinblick auf das Zustandekommen oder die Fortsetzung des Mietvertrags übernommen hat. In jedem Fall muß das Verlangen des Mieters, wie aus den Worten „auf Wunsch“ und „nach den Wünschen“ zu entnehmen ist, für die Herstellung ursächlich sein. Aus diesen Erwägungen ergibt sich zusammengefaßt: auf Wunsch oder nach den Wünschen des Mieters ist eine bauliche Arbeit, die Errichtung der Räume oder eine Einrichtung darn vorgenommen, wenn sich der Vermieter vor Abschluß des Mietvertrags oder während dessen Dauer einer auf die Vornahme gerichteten Willensäußerung des Mieters gegenübergestellt sah, die ihn bewog, im Hinblick auf das Mietverhältnis den außergewöhnlichen Kostenaufwand zu machen.

Prüft man nach diesen rechtlichen Gesichtspunkten die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, so ergeben sie bisher nicht, daß die Klägerin zu kostspieligen Aufwendungen durch den

„Wunsch“ der Beklagten veranlaßt worden wäre. Die Klägerin ist mit der Beklagten dadurch in Beziehung getreten, daß sie ihr durch das Schreiben vom 24. April 1928 einen der Läden zur Miete anbot, die sie nach dem Inhalt dieses Briefes schon damals aus den Wohnräumen herzustellen beabsichtigte. Sie ist also zu dem Umbau nicht durch den Wunsch der Beklagten veranlaßt worden, hat das mit einem solchen Umbau verbundene Wagnis auch nicht mit Rücksicht auf den Mietvertrag gerade mit der Beklagten zu übernehmen sich entschlossen. Allerdings hat sie mit dem Umbau gewartet, bis sie über die Räume den Mietvertrag mit der Beklagten abgeschlossen hatte. Das ist aber nicht entscheidend. Mag es geschehen sein, um die Kosten des geplanten Umbaus ganz oder zum Teil auf den Mieter abzuwälzen, mag es auf dem Bestreben beruhen, den Aufwand solange zu vermeiden, bis die Gefahr eines längeren Leerstehens der zu schaffenden Läden beseitigt war; jedenfalls war die Ursache nur die Absicht, das Wagnis zu verringern, das für die Klägerin mit dem geplanten Umbau überhaupt verbunden war. Nicht aber hat die Klägerin das Wagnis des Umbaus nur deshalb übernommen, weil es dem Begehren der Beklagten entsprach und sie gerade aus dem Vertrag mit ihr einen entsprechenden Ertrag erwartete. Die Klägerin ist das Wagnis eingegangen, weil sie überhaupt beabsichtigte, die bisherigen Wohnräume künftig durch Vermietung als Läden auszunutzen.

Hiernach ist das Berufungsurteil aufzuheben, denn es ist durch die bisherigen Feststellungen nicht gerechtfertigt. Weiterer Ermittlungen bedarf es noch darüber, ob für den Umstand, daß statt der anfangs beabsichtigten Herstellung von zwei Läden nur ein Laden geschaffen wurde, oder für irgendwelche sonstigen Einzelheiten der Bauausführung der Wunsch der Beklagten im oben erwähnten Sinn Ursache war und dadurch ein außergewöhnlicher Kostenaufwand der Klägerin entstanden ist.