

44. 1. Sind bei der Vergleichung des ursprünglichen mit dem ermäßigten Mietzins im Hinblick auf außerordentliche Mietkündigung auch diejenigen Beträge zu berücksichtigen, die der Mieter dem Vermieter für Grundvermögenssteuer zu erstatten hat?

2. Ist der Mietzins „dauernd um mindestens zwanzig vom Hundert ermäßigt“, wenn bei gestaffeltem Mietzins zwar die Summe der Mietentgelte, die für die vom 31. März 1932 ab noch laufende Vertragszeit zu zahlen sind, um zwanzig vom Hundert gesenkt worden ist, die Mietsenkung aber für einzelne Abschnitte dieses Zeitraums hinter zwanzig vom Hundert zurückbleibt?

Vierte Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) § 2 Nr. 1

(RGBl. I S. 699, 708). Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung zum 5. Januar 1932, vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796) Art. 1 Abs. 1.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 6. Juli 1933 i. S. Eheleute R. (Bekl.)
w. Firma Gebr. M. (kl.). VIII 94/33.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagten sind seit 1922 Eigentümer eines in der S. Straße in Berlin-Schöneberg gelegenen Hausgrundstücks. Ihr Vorgänger im Eigentum hatte unter dem 30. Oktober 1908 und dem 17. Mai 1911 die im Erdgeschoß und im ersten Stock des Hauses gelegenen Geschäftsräume an die Firma B. vermietet. In diese Verträge war die Klägerin eingetreten, die das Geschäft mit Wirkung vom 1. Oktober 1919 von der Firma B. gepachtet hatte. Durch Vertrag vom 30. Oktober/20. November 1928 verlängerten die Parteien das Mietverhältnis über die Geschäftsräume bis zum 30. September 1934. Dabei vereinbarten sie als Mietzins für das erste (mit dem 1. Oktober 1929 beginnende) Mietjahr 42500, für das zweite 45000, für das dritte 47500, für das vierte 50000 und für das fünfte 52000 RM. Neben dem eigentlichen Mietzins übernahm die Klägerin die 100% übersteigende Grundvermögenssteuer „zu dem auf sie entfallenden Anteil.“

Im Jahre 1931 klagten die Beklagten gegen die Klägerin rückständige Miete ein. Dieser Rechtsstreit wurde durch einen Vergleich vom 11. November 1931 beendet. Darin wurde unter Aufrechterhaltung der übrigen Vertragsbestimmungen der Mietzins für die Geschäftsräume im Erdgeschoß und im ersten Stock mit Wirkung vom 1. April 1931 ab auf jährlich 38000 RM. ermäßigt.

Die Klägerin hat sodann den Mietvertrag auf Grund der Rotverordnung vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kapitel III § 1, zum 31. März 1932 gekündigt. Die Beklagten haben die Wirksamkeit der Kündigung bestritten. Die Klägerin hat Klage erhoben und beantragt, festzustellen, daß das Mietverhältnis über die Geschäftsräume am 31. März 1932 abgelaufen sei. Die Beklagten wenden gegen die Wirksamkeit der Kündigung ein, der Mietzins sei durch den Vergleich vom 11. November 1931 um mehr als zwanzig vom Hundert gesenkt worden.

Die beiden Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Kammergericht verneint die Anwendbarkeit der Vorschriften des § 2 Nr. 1 Zweiter Teil Kapitel III der Verordnung vom 8. Dezember 1931 in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 der Verordnung vom 23. Dezember 1931. Es nimmt an,

a) daß bei Vergleichung des ursprünglichen Mietzinses mit dem ermäßigten Mietzins neben dem im Mietvertrag vom 30. Oktober 1928 als „Miete“ bezeichneten Mietzins auch diejenigen Beträge zu berücksichtigen seien, die für Grundvermögenssteuer von der Mieterin dem Vermieter zu erstatten seien;

b) daß bei gestaffeltem Mietzins, wie er im gegebenen Falle zunächst vereinbart gewesen sei, das Kündigungsrecht wegen einer im Jahre 1931 bewilligten Ermäßigung nur verjage, wenn die Ermäßigung des Mietzinses vom 1. April 1932 ab bis zum Vertragsablauf in jedem Zeitraum mindestens zwanzig vom Hundert betrage, daß das Kündigungsrecht dagegen unberührt bleibe, wenn der Mietnachlaß — wie im gegebenen Falle — (unter Mitberücksichtigung der zu a bezeichneten Beträge) zwar im Durchschnitt der Gesamtmietzeit über zwanzig vom Hundert hinausgehe, aber für einen Teil der Gesamtmietzeit (hier für die Zeit vom 1. April bis zum 30. September 1932) unter zwanzig vom Hundert bleibe.

Nach beiden Richtungen greift die Revision das angefochtene Urteil an.

Zu a hat das Kammergericht seine Entscheidung auf die Erwägung gestützt: die Übernahme von Grundstücksabgaben, insbesondere von Teilen der Grundvermögenssteuer, stelle keine bloße Nebenleistung des Mieters im Sinne des § 1 der Notverordnung, sondern eine Erhöhung des Mietzinses im engeren Sinne dar, weil mit ihr keine Unkosten abgegolten würden, die dem Vermieter für eine im Interesse des Mieters vorgenommene Leistung erwüßten. Das Berufungsgericht stützt sich dafür (u. a.) auf die in RGZ. Bd. 137 S. 218 abgedruckte Entscheidung des erkennenden Senats. Die Revision ist dagegen der Meinung, der dort behandelte Fall unterscheide sich von dem vorliegenden rechtlich bedeutungsvoll dadurch, daß in jenem die ermäßigte Miete alle Umlagen eingeschlossen habe,

während in dem jetzigen Falle zu dem ermäßigten Mietzins — ebenso wie zu dem ursprünglich vereinbarten — die Umlagen hinzutreten. Es sei dabei zu berücksichtigen, daß die Grundsteuerzuschläge beweglich seien, daß sie also zur Zeit der Kündigung noch nicht festgestanden hätten, sodaß sich bei der Kündigung noch nicht habe sagen lassen, wie hoch unter Berücksichtigung dieser Zuschläge der Unterschied zwischen Altmiete und ermäßigter Miete sein werde.

Dieser Angriff kann nicht zum Erfolg führen. Daß im gegebenen Falle der ermäßigte Mietzins die Steuerzuschläge ebensowenig einschloß, wie es der ursprünglich vereinbarte getan hatte, kann an der Rechtsauffassung des Senats nichts ändern; es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich dieser Fall in der Grundfrage von dem in RGZ. Bd. 137 S. 218 entschiedenen rechtlich unterscheiden soll.

An der Stellungnahme des Senats ändert es auch nichts, daß die Verpflichtung zum Erfaß der dem Vermieter obliegenden Grundvermögenssteuerzuschläge, soweit diese über 100% hinausgingen, selbstverständlich von der Erhebung solcher Zuschläge durch den Steuerfiskus abhängig war; denn es stand jedenfalls zu der Zeit, zu der das angefochtene Urteil erlassen wurde, fest, daß sie in der im Urteil angegebenen Höhe — und nur in dieser Höhe — erhoben worden sind, daß also die ausschließende Bedingung, von der die Kündigung abhing, eingetreten war. Maßgebend für die Frage des Kündigungsrechts ist der zur Zeit seiner Ausübung bestehende Steuerfaß. Ist danach das Kündigungsrecht gegeben, so ändert die — an sich immer bestehende — Unsicherheit darüber, ob dieser Satz bestehen bleibt, an dem Rechte nichts.

Zu b: Die Ansicht, daß die Vorschrift des § 2 Nr. 1 Zweiter Teil Kap. III Wo. v. 8. Dezember 1931 bei gestaffelter Miete nur Anwendung finde, wenn die Ermäßigung in jedem einzelnen Zeitabschnitt die ursprünglich vereinbart gewesene Miete um mindestens zwanzig vom Hundert herabsetze, schöpft das Kammergericht ersichtlich aus dem Wortlaut des Art. 1 Abs. 1 der Ausführungsverordnung vom 23. Dezember 1931. Das ergibt sich aus der Bezugnahme auf Äußerungen im Schrifttum, die — wenn auch nicht mit näherer Begründung — gerade diesen Gedankengang vertreten. Die Revision führt dagegen aus, der „Mietzins“, der im Sinne des Zweiten Teils Kap. III § 2 Nr. 1 der Notverordnung um mindestens zwanzig vom Hundert gesenkt sein müsse, um das Kündigungsrecht des § 1 das. aus-

zuschließen, sei derjenige Mietzins, der für die gesamte Laufdauer des Mietvertrages zu berechnen sei; auf dessen Ermäßigung von mindestens zwanzig vom Hundert komme es an. Dem Art. 1 Abs. 1 No. v. 23. Dezember 1931 komme in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zu. Insbesondere könne dem Worte „jeweils“ nicht entnommen werden, daß der Mietzins — auch wenn die gesenkte Miete keine Staffelmiete sei — in jedem Zeitabschnitt um zwanzig vom Hundert gesenkt sein müsse.

Der Ansicht der Revision ist beizutreten. Die Fassung des Art. 1 Abs. 1 No. v. 23. Dezember 1931 läßt eine verschiedene Deutung zu. Die Vorschrift kann einmal den Sinn haben, den das Berufungsgericht ihr beilegt, daß nämlich auf Grund der neuen Vereinbarung die Miete in jedem Zeitabschnitt der Vertragszeit mindestens um zwanzig vom Hundert geringer sein müsse, als sie es nach der früheren Vertragsabrede in jedem dieser Zeitabschnitte war. Sie läßt sich aber sehr wohl auch dahin auffassen, daß sie nur die Höhe der gesamten Miete, die für die nach der Verordnung in Betracht zu ziehende Restmietzeit zu zahlen ist, im Auge hat, daß sie die Ermäßigung dieser gesamten Miete um mindestens zwanzig vom Hundert für ausreichend erachtet und nur besagen will, die einzelnen Beträge, die für die Berechnung der zu ermäßigenden Gesamtsumme Maß gäben, seien diejenigen, die auf Grund der zur Zeit der Vereinbarung geltenden Vertragsbestimmungen jeweils zu zahlen seien. Ob die Bestimmung den einen oder den anderen Sinn hat, läßt sich nur aus Inhalt und Bedeutung des Zweiten Teils Kapitel III § 2 Nr. 1 No. v. 8. Dezember 1931 entnehmen. Denn wenn § 5 das. dem Reichsminister der Justiz auch gestattet, „zur Durchführung und Ergänzung“ der Verordnung Rechtsverordnungen zu erlassen, so muß es doch als ausgeschlossen gelten, daß dieser sich in der Verordnung vom 23. Dezember 1931 mit dem Grundgedanken der Hauptverordnung hätte in Widerspruch setzen wollen. § 2 Nr. 1 der Hauptverordnung schließt die Kündigung aus, „wenn der Vermieter . . . den Mietzins . . . spätestens mit Wirkung vom 1. April 1932 dauernd um mindestens zwanzig vom Hundert . . . ermäßigt hat“. Der Zweck der Verordnung war, dem Mieter, für den infolge der tiefgehenden Wirtschaftsänderung von Mitte Juli 1931 die unter den früheren Verhältnissen vereinbarte Miete untragbar geworden war, die Möglichkeit zu geben, sich von dem alten Vertrage zu befreien und so durch neue Vereinbarungen zu einem den ver-

änderten Verhältnissen angepaßten Mietzins zu kommen. Es sollten also für die Folgezeit, d. h. für den Rest der Mietzeit, die Mietkosten herabgesetzt werden. Die Herabsetzung der gesamten Mietkosten dieser Zeit war das Ziel. Dementsprechend genügte es dem Gesetzgeber zum Ausschluß der Kündigung, wenn eine von ihm für angemessen erachtete Herabsetzung des Mietzinses bereits vorher (im Jahre 1931) von den Parteien für jene Restmietzeit vereinbart war. Es kam also auch dabei auf das Gesamtergebnis an und nicht darauf, ob sich die Ermäßigung nun gerade bei jeder Mietzinzzahlung gleichmäßig bemerkbar machte. Das Wort „dauernd“ in § 2 Nr. 1 a. a. O. ist hiernach dahin zu verstehen, daß die Ermäßigung die Gesamtmiete der Restzeit, nicht nur diejenige eines Teilzeitabschnittes davon, ergreifen muß, und nicht etwa dahin, daß gerade jede einzelne Mietzahlung vom 1. April 1932 ab ermäßigt sein muß. Bei solcher Auffassung ergibt sich, daß nur die Vergleichung der Summen der für diese ganze Zeit nach der ursprünglichen und nach der abgeänderten Vereinbarung zu zahlenden Mietentgelte in Betracht kommt, daß also bei ungleichmäßiger Bemessung der Ermäßigung für die einzelnen Mietabschnitte die in einzelnen Zeiträumen über zwanzig vom Hundert hinausgehende Ermäßigung für diejenigen Abschnitte, in denen die Ermäßigung hinter diesem Hundertsatz zurückbleibt, zum Ausgleich herangezogen werden darf. Eine derartige Betrachtung der Verordnung vom 23. Dezember 1931, die dem Wortlaut der Hauptverordnung keinerlei Zwang antut, entspricht auch der Billigkeit, die den Gesetzgeber bei ihrem Erlass mit geleitet hat.

Hiernach ergibt sich die Beantwortung der Frage, ob der Mietzins dauernd um zwanzig vom Hundert gesenkt worden ist, bei gestaffelter Miete durch Vergleichung der Summen der Mietzinsbeträge, die für die gesamte Vertragszeit nach dem ursprünglichen Vertrage und nach der ihn abändernden Vereinbarung zu zahlen sind.

Ob danach die Voraussetzungen, unter denen das Kündigungsrecht ausgeschlossen war, im gegebenen Falle vorgelegen haben, und ob etwa andere in dem Berufungsurteil nicht erörterte Gründe die Anwendung des § 2 Nr. 1 der Verordnung vom 8. Dezember 1931 (Zweiter Teil Kap. III) ausschließen, läßt sich auf Grund der vorhandenen Unterlagen von hier aus nicht endgültig entscheiden. Es bedarf daher der Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.