

42. Schließt der Umstand, daß der Vermieter (Verpächter) auf Wunsch des Mieters (Pächters) in den Räumen mit einem außerordentlichen Kostenaufwand verbundene haurige Arbeiten vorgenommen und die Räume oder das Grundstück mit außerordentlich kostspieligen Einrichtungen versehen hat, die außerordentliche Kündigung auch dann aus, wenn der Vertrag auf bestimmte Zeit mit Verlängerungsrecht des Mieters (Pächters) geschlossen ist und die Kündigung erst nach Ablauf der ursprünglich bestimmten Vertragszeit erfolgt?

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.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 16. November 1933 i. S. N. (Nl.) w. Firma G. Brauerei (Bekl.). IV 249/33.

I. Landgericht Chemnitz.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kläger hat Räume in seinem Gasthofgrundstück durch Vertrag vom 12. November 1924 an die verklagte Brauerei verpachtet. Dieser Vertrag wurde bis zum 31. Dezember 1929 fest abgeschlossen, der Beklagten aber das Recht eingeräumt, ihn durch eine bis zum 1. Oktober 1929 abzugebende Erklärung auf weitere fünf Jahre zu verlängern. Von diesem Recht hat die Beklagte Gebrauch gemacht. Sie hat aber am 2. Januar 1932 auf Grund der Dritten-Notverordnung vom 8. Dezember 1931 das Pachtverhältnis zum 31. März 1932 gekündigt. Der Kläger hält die Kündigung für unwirksam und hat beantragt, festzustellen, daß das Pachtverhältnis fortbestehe. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Auch die Revision des Klägers blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

... Das Berufungsgericht hat die Behauptung des Klägers als richtig unterstellt, daß er beim Abschluß des Vertrags von 1924 auf Wunsch der Beklagten außergewöhnlich kostspielige bauliche Arbeiten vorgenommen und die Räume mit außergewöhnlich kostspieligen Einrichtungen versehen habe. Einen Grund zum Ausschluß der Kündigung gemäß § 2 Nr. 2 der Notverordnung oder gemäß Art. 2 der Verordnung über die Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 hat es darin aber nicht gefunden. Die genannten Vorschriften, so erwägt es, schließen die außerordentliche Kündigung nur deshalb aus, weil in solchen Fällen der Vermieter oder Verpächter auf den Wunsch des Vertragsgegners besonders erhebliche Aufwendungen gemacht habe, zu denen er durch das Vertrauen auf den Bestand des Miet- oder Pachtvertrags und den dadurch gewährleisteten Anspruch auf einen entsprechenden Miet- oder Pachtzins für die vereinbarte Ver-

tragsdauer bezogen worden sei. Diese Gründe für den Ausschluß des Kündigungsrechts entfielen aber, wenn die volle Vertragszeit desjenigen Vertrags abgelaufen sei, dessen Abschluß den Beweggrund für die Aufwendungen des Vermieters oder Verpächters gebildet habe. Sofern der Vertragsgegner die Räume über diese fest vereinbarte Vertragsdauer hinaus innehatte, könne eine auf Grund der Notverordnung ausgesprochene Kündigung die Erwägungen des anderen Teils, die ihn seinerzeit zu den Aufwendungen bestimmt hätten, nicht mehr durchkreuzen; es sei deshalb der eigentliche Zweck der Ausnahmevorschriften weggefallen und der Ausschluß der Kündigung nicht mehr gerechtfertigt. Diese Rechtsausführungen lassen keinen Fehler erkennen. Sie stehen im Einklang mit dem Zweck des § 2 Nr. 2 der Notverordnung und des Art. 2 der Mietkündigungsverordnung. Da die Beklagte die fest vereinbarte Vertragsdauer ausgehalten und den Vertrag für die Zeit nach dem 31. Dezember 1929 auf Grund der ihr eingeräumten Befugnis verlängert hatte, steht der Hinweis des Klägers auf seine angeblichen Aufwendungen in der Zeit des Vertragsbeginns der Kündigung nicht entgegen. Der Kläger konnte beim Vertragschluß im Jahre 1924 nicht mit irgendwelcher Sicherheit darauf rechnen, daß er aus dem Vertrag mit der Beklagten länger als fünf Jahre hindurch Einnahmen haben werde, die seine Aufwendungen abdeckten. . .