

77. Ist ein Gebäude auch dann im Sinne des Art. 2 der Mietkündigungsverordnung vom 23. Dezember 1931 nach den Wünschen des Mieters (Pächters) errichtet, wenn der Vermieter (Verpächter) einen Neubau bereits geplant hatte und nur die Ausführung den Wünschen des Mieters (Pächters) angepaßt hat, wenn das Gebäude ferner keine Besonderheiten aufweist und ohne neue Aufwendungen auch für andere verwendbar ist?

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. 18. Dezember 1933 i. S. Firma U.F. AG. (Rl.) m. Firma L. & W. AG. (Bekl.). IV 275/33.

I. Landgericht I Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 2. Juni 1930 pachtete die Klägerin von der Beklagten für die Zeit bis zum 31. Dezember 1940 ein neuzeitliches Lichtspieltheater, das die Beklagte an Stelle eines veralteten kleinen Theaters gemäß einer dem Vertrag als Anlage beigefügten „Baubeschreibung“ zu errichten und vollständig auszustatten hatte. Der Klägerin sollte das Recht zustehen, das Vertragsverhältnis auf

weitere fünf Jahre zu verlängern. Als Pachtzins waren 50 000 RM. jährlich vereinbart. Im Februar 1931 wurde das Theater in Betrieb genommen. Am 30. Dezember 1931 kündigte die Klägerin den Vertrag auf Grund der Notverordnung vom 8. Dezember 1931. Sie beantragte mit der Klage die Feststellung, daß der Pachtvertrag infolge der Kündigung am 31. März 1932 sein Ende erreicht habe. Die Beklagte wandte ein, die Kündigung sei unwirksam, weil sie das Gebäude nach den Wünschen der Klägerin errichtet habe.

Das Landgericht wies die Klage ab. Berufung und Revision der Klägerin blieben ohne Erfolg, die letztere aus folgenden

Gründen:

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat sich die Beklagte mit dem Gedanken, ihr kleines und veraltetes Lichtspieltheater durch einen neuzeitlichen Bau zu ersetzen, schon längere Zeit hindurch getragen, ehe sie mit der Klägerin in Verbindung trat. Sie hatte auch bereits Pläne für einen derartigen Neubau aufstellen lassen. In diesem Abschnitt der Erwägungen trat sie mit der U.-Handels-AG. in Verbindung, die als Tochtergesellschaft der Klägerin die Ausstattung von Lichtspieltheatern betreibt. Diese stellte ihr für die Durchführung des geplanten Baues ihren Rat zur Verfügung, insbesondere auch den eines im Bau von Lichtspieltheatern besonders erfahrenen Architekten. Infolge dieser Verhandlungen wurde die Klägerin auf den geplanten Bau aufmerksam. Sie trat im März 1929 mit der Beklagten wegen Abschlusses eines Pachtvertrages über das geplante Theater in Verbindung. Die Verhandlungen zogen sich über ein Jahr lang hin. Die Klägerin hat von Beginn der Verhandlungen an bis zum Abschluß des Pachtvertrages einen starken Einfluß auf die Ausgestaltung des Bauplans ausgeübt. Während dieser Zeit wurden die Baupläne mehrfach durchgearbeitet, bis sie sich schließlich zu der dem Vertragsentwurf beigelegten „Baubeschreibung“ verdichteten. Auch diese Baubeschreibung wurde in der Folgezeit unter der Einwirkung der Klägerin noch weiter umgestaltet. Auch während des Baues selbst hat sie dessen Ausgestaltung noch beeinflusst.

Das Berufungsgericht führt dazu folgendes aus: Solange die Klägerin, ohne sich selbst als Pachtlustige zu melden, die Beklagte

bei der Aufstellung der Pläne unterstützt habe, seien ihre Rat schläge nur als Anregungen anzusehen. Auch späterhin seien sie zunächst vielleicht Anregungen gewesen, seien aber dadurch zu Wünschen der Klägerin im Sinne des Art. 2 der Mietkündigungsverordnung vom 23. Dezember 1931 geworden, daß sie den Abschluß des Pachtvertrags von der Erfüllung dieser Anregungen abhängig gemacht und die Ausführung der Wünsche durch die dem Vertrag beigelegte, als dessen Teil geltende „Baubeschreibung“ zum Vertragsinhalt erhoben habe. Zwar sei der Plan der Errichtung der Lichtspielbühne von der Beklagten ausgegangen; er sei aber mehrfach geändert worden, insbesondere nach Besichtigung zweier von der Klägerin als Vorbilder empfohlener Lichtspieltheater und durch die dem Pachtvertrag beigelegte Baubeschreibung. Daß die durch den Vertrag zu Wünschen der Klägerin erhobenen Anregungen und ihre sonstigen Wünsche allein der Beweggrund für die Beklagte gewesen seien, das Gebäude so zu errichten, wie es schließlich errichtet worden sei, folge auch daraus, daß der Briefwechsel mit der Tochtergesellschaft während der Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien geruht habe und erst nach Abschluß des Pachtvertrags wieder aufgenommen worden sei, und weiter daraus, daß sich die Beklagte sogar im Pachtvertrag selbst noch ein Rücktrittsrecht für den Fall vorbehalten habe, daß die Geldbeschaffung für das Bauvorhaben nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gelinge; sie sei also selbst bei Vertragsabschluß noch nicht endgültig zur Errichtung dieses Baues entschlossen gewesen. Daß die Beklagte bei der Errichtung der der Klägerin verpachteten Lichtspielbühne eine Vielheit von Wünschen der Klägerin beachtet habe, ergebe sich daraus, daß sie den Bauplan nach den von der Klägerin als Vorbilder bezeichneten und in der Anlage des Pachtvertrags ausdrücklich als maßgebend für Zweifelsfragen erklärten Bühnen umgearbeitet habe, daß die Beklagte die alles einzelne regelnde Baubeschreibung des Vertrags zu beachten gehabt habe und daß sie darüber hinaus auch noch während des Baues Wünschen der Klägerin, zum Beispiel wegen des Gestühls und der Lampen, nachgekommen sei. Daß der Klägerin von der Beklagten verpachtete Gebäude sei daher von dieser nach den Wünschen der Klägerin im Ganzen und in den Einzelheiten errichtet worden. Die Voraussetzungen des Art. 2 a. a. O. seien daher gegeben und die Kündigung deshalb unzulässig gewesen.

Die Revision führt dazu aus: Die Feststellungen des Berufungsgerichts seien nicht geeignet, das angefochtene Urteil zu tragen, weil nicht gesagt sei, welcher Art die Anregungen gewesen seien. Auch genüge nicht jeder Wunsch, den ein Mieter dem Vermieter gegenüber ausdrücke, um das außerordentliche Kündigungsrecht auszufließen. Wünsche des Mieters, die darauf gerichtet seien, dem Mietraum eine möglichst moderne und sachgemäße Gestaltung zu geben, könnten nicht als Wünsche im Sinne von Art. 2 der Mietkündigungsverordnung angesehen werden, sondern stellten sich nur als Anregungen und Ratschläge dar. An der sachgemäßen Ausgestaltung des Gebäudes sei der Vermieter ebenso interessiert wie der Mieter. Nach dem Zweck der Vorschrift könnten nur solche Wünsche, die etwas Besonderes, aus dem gewöhnlichen Rahmen Fallendes bezweckten und die besondere Verhältnisse des Mieters im Auge hätten, die Wirkung haben, das Kündigungsrecht auszufließen; denn nur dann würden Räume geschaffen, die gerade für die Gebrauchszwecke des Mieters geeignet seien und in solcher Gestalt nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht wieder verwendet werden könnten, ohne daß neue Mittel für einen anderen Gebrauchszweck aufgewendet werden müßten. Diese Voraussetzung liege im gegebenen Fall nicht vor, weil das Lichtspieltheater nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit der Klägerin jederzeit von einem anderen Pächter in unveränderter Gestalt übernommen und benutzt werden könne. Es fehle in dem angefochtenen Urteil jede Feststellung darüber, welche Sonderwünsche die Klägerin im einzelnen ausgesprochen habe und inwiefern sie bei der Errichtung des Lichtspieltheaters berücksichtigt worden seien. Die Klägerin habe während des ganzen Rechtsstreits die Ansicht vertreten, daß es sich bei den von ihr ausgesprochenen Anregungen nur um zweckmäßige und sachdienliche Ratschläge gehandelt habe, durch welche die von der Beklagten bei der Aufstellung des Bauplans gemachten Fehler verbessert worden seien.

Diese Ausführungen können der Revision nicht zum Erlolge verhelfen.

Das durch § 1 der Notverordnung vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. III geschaffene außerordentliche Kündigungsrecht ist nach § 2 Nr. 2 das. ausgeschlossen, wenn der Vermieter „auf Wunsch des Mieters in den Mieträumen besondere, mit einem außer-

gewöhnlichen Kostenaufwand verbundene bauliche Arbeiten vorgenommen hat". Auf Grund des § 5 das., der ihn „zur Durchführung und Ergänzung“ des fraglichen Kapitels der Verordnung ermächtigt, hat der Reichsminister der Justiz in Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 das Kündigungsrecht weiter für die Fälle ausgeschlossen, daß „der Vermieter das Gebäude oder die Räume nach den Wünschen des Mieters errichtet“, oder daß er „die Räume oder das Mietgrundstück auf Wunsch des Mieters mit außergewöhnlichen Einrichtungen versehen hat.“ Gegen die Rechtsgültigkeit dieser Ergänzungen bestehen keine Bedenken (vgl. RRG. Bd. 136 S. 433). Zwischen der durch die Hauptverordnung und den beiden durch die Ergänzungsverordnung geschaffenen Ausnahmen besteht zwar ein gewisser innerer Zusammenhang insofern, als in jedem dieser Fälle ein besonderes Wagnis des Vermieters vorliegen muß, das er, veranlaßt oder wenigstens beeinflusst durch den Mieter, wegen eben dieses Mietvertrags übernommen hat. Der innere Zusammenhang der Vorschriften geht aber nicht so weit, daß die Voraussetzungen der in der Hauptverordnung enthaltenen Ausnahme auch für die durch die Ergänzungsvorschriften geschaffenen Ausnahmen gegeben sein müßten. Für den vorliegenden Fall kommt nur der erste der beiden in der Ergänzungsverordnung aufgestellten Tatbestände in Frage; es fragt sich, ob das Lichtspielhaus, das den Gegenstand des zwischen den Parteien geschlossenen Pachtvertrags bildet, „nach den Wünschen des Pächters errichtet worden ist.“ Dazu bedarf es nach dem, was vorstehend dargelegt worden ist, nicht des Nachweises, daß das Gebäude — infolge der „Wünsche“ der Pächterin — besonders kostspielig oder daß es sonst etwas „Besonderes“, aus dem üblichen Rahmen Herausfallendes geworden sei. Das in der Errichtung eines Gebäudes nach den Wünschen eines bestimmten Mieters oder Pächters liegende Wagnis ist vielmehr, wie sich gerade aus dem Unterschied der Fassung der drei Ausnahmevorschriften ergibt, dem Gesetzgeber als unter allen Umständen ausreichend erschienen, um den Ausschluß des Kündigungsrechts herbeizuführen. Diese besondere Ausgestaltung der hier fraglichen Ausnahmevorschrift hat ihren Grund ersichtlich in der Überlegung, daß Neubauten stets einen besonderen Aufwand erfordern und daß sie — eben wegen der Höhe der regelmäßig nötigen Geldbeträge — im allgemeinen nur zu einem Teil aus eigenen Mitteln des Bauherrn errichtet werden, daß dazu vielmehr in weitem Umfang

fremdes Geld herangezogen wird. Der Mieter, der die Ausgestaltung eines solchen Neubaus durch seine „Wünsche“ beeinflusst, das Gebäude auf seine persönlichen Bedürfnisse zuschneiden läßt und sich dafür durch einen längeren Mietvertrag bindet, soll nicht durch eine vorzeitige Kündigung den Vermieter und dessen Geldgeber schädigen oder gefährden dürfen, die vielleicht gerade wegen der Person des Mieters und wegen der Art und der Dauer des Mietvertrags die in der Geldhergabe für den Neubau liegende Gefahr übernommen haben.

Ebenso wenig kommt es darauf an, ob das Gebäude in der Gestalt, die es durch die „Wünsche“ des Mieters erhalten hat, ohne Anwendung neuer Mittel für denselben oder einen anderen Gebrauchszweck verwendet werden kann oder nicht. Das ist für den hier fraglichen Ausnahmetatbestand auch nicht in RGZ. Bd. 137 S. 117 (120) ausgesprochen worden; diese Entscheidung betrifft ausschließlich die beiden anderen Ausnahmetatbestände. Ebenso wenig ist für die hier fragliche Bestimmung eine solche Einschränkung aus der Entscheidung in RGZ. Bd. 140 S. 94 herauszulesen, die sich an der in Betracht kommenden Stelle (S. 96) mit der Festlegung des Begriffs der „Wünsche“ befaßt. Von allen derartigen Einschränkungen des Art. 2 der Mietkündigungsverordnung hat der Gesetzgeber mit gutem Grunde abgesehen: Es soll nicht in jedem Fall des Nachweises dafür bedürfen, daß das Gebäude in der Gestalt, die es durch die Wünsche des Mieters erhalten hat, für andere nicht ohne weitere Aufwendungen verwendbar wäre. Vielmehr soll der Mieter oder Pächter, der einen Neubau durch seine Wünsche beeinflusst, der die Veranlassung dazu gibt, „daß der Bau auf seine besonderen Bedürfnisse zugeschnitten wird“, und der sich dafür auf längere Zeit verpflichtet, im Interesse der an dem Grundstück „Beteiligten“ an seiner Verpflichtung festgehalten werden.

Hiernach bedarf es keines Eingehens auf die Hilferswägung des Berufungsgerichts, die dahin geht, daß im gegebenen Fall der Neubau infolge der Wünsche der Pächterin „etwas Besonderes“ geworden sei und daß er „einen ungewöhnlichen Kostenaufwand verursacht habe.“

Es bedarf nur noch der Entscheidung der Frage, ob der hier fragliche Neubau „nach den Wünschen der Pächterin“ errichtet worden ist. Auch insofern unterscheidet sich dieser Ausnahmetatbestand von den beiden anderen oben erwähnten. Es ist nicht

nötig, daß der Wunsch des Mieters die Ursache dafür gewesen ist, daß das Gebäude überhaupt errichtet worden ist. Die Ausnahmevorschrift kann auch Platz greifen, wenn der Vermieter schon von sich aus zur Errichtung eines derartigen Gebäudes entschlossen gewesen ist. Nötig ist vielmehr nur, daß die Ausgestaltung des Gebäudes durch Wünsche des Mieters beeinflusst wurde. „Wunsch“ im Sinne der hier fraglichen Vorschrift ist das dem Willen des Mieters entspringende Verlangen, geschaffen zu sehen, worauf sein Begehren für das Mietverhältnis gerichtet ist. Wünsche im Sinne dieser Vorschrift sind mehr als bloße Anregungen. Nach den Wünschen des Mieters ist das Gebäude errichtet, wenn sich der Vermieter vor dem Abschluß des Mietvertrags oder während dessen Dauer Willensäußerungen des Mieters gegenübergestellt gesehen hat, die auf die Ausgestaltung des Baues gerichtet waren und die dann die Veranlassung dafür gewesen sind, mit Rücksicht auf das Mietverhältnis die dafür erforderlichen Kosten aufzuwenden (vgl. RGZ. Bd. 140 S. 94 [96]; RGUrt. v. 18. Mai 1933 VIII 67/33). Daß hier Wünsche der Pächterin die Veranlassung dazu gewesen sind, das verpachtete Gebäude so, wie gesehen, und nicht anders zu errichten, hat das Berufungsgericht hinreichend nachgewiesen . . . (Wird ausgeführt.)