

30. Inwiefern können bei der Prüfung, ob die von dem Vermieter auf Wunsch des Mieters vorgenommenen Arbeiten mit einem außergewöhnlichen Kostenaufwand verbunden waren, Mietverträge berücksichtigt werden, die dieselben Vertragspartner nach der Übernahme der Arbeiten über andere Mieträume abgeschlossen haben?

Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) § 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. 13. Dezember 1934 i. S. A. AG. (Befl.)
w. off. LG. D. F. Söhne (Rl.). IV 223/34.

- I. Landgericht Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Eigentümer des Geschäftshauses B.-Hof in B. hat durch Mietverträge vom 6. und 15. Juli und 4. Dezember 1928 an die

Beklagte Büroräume in diesem Hause zum Gesamtmietzins von 32000 RM. jährlich vermietet. Die Mietzeit, die für die Räume teils am 15. Juli 1928, teils am 1. Januar 1929 begann, sollte bis zum 30. September 1933 dauern. Nachträglich ist der Klägerin der Mietsbrauch an dem Grundstück bestellt worden. Die Beklagte hat das durch die Verträge begründete Mietverhältnis auf Grund der Vierten Notverordnung zum 31. März 1932 gekündigt und die Räume schon vor diesem Tage verlassen. Die Klägerin erkennt die Kündigung nicht an und fordert mit der Klage den Mietzins für das zweite Vierteljahr 1932 in Höhe von 7360 RM. nebst Zinsen. Während das Landgericht die Klage abwies, hat das Berufungsgericht die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Auf Grund des Zweiten Teils Kap. III § 2 Nr. 2 der Vierten Notverordnung vom 8. Dezember 1931 hat das Berufungsgericht der Beklagten das Kündigungsrecht aus § 1 das. versagt, weil der Vermieter auf Wunsch der verklagten Mieterin in den Mieträumen besondere, mit einem außergewöhnlichen Kostenaufwand verbundene bauliche Arbeiten vorgenommen hat. Daß bauliche Arbeiten auf Wunsch der Beklagten vorgenommen worden sind, ist unter den Parteien nicht streitig. Das Berufungsgericht hat auf Grund der Beweisaufnahme die Kosten der baulichen Arbeiten auf 17389 RM. festgestellt und diesen Betrag für angemessen erachtet. . . Den gefundenen Betrag hat das Berufungsgericht in Vergleich zu dem jährlichen Gesamtmietzins von 32000 RM. gestellt. Aus der Tatsache, daß die auf den Wunsch der Beklagten zurückzuführenden Kosten mehr als den Mietzins für ein halbes Jahr und mehr als 10 v. H. der Sollmiete für die gesamte vereinbarte Vertragsdauer ausmachen, hat das Berufungsgericht entnommen, daß der Aufwand außergewöhnlich sei. Es sei nicht anzunehmen, daß der Vermieter bei einer kürzeren Vertragsdauer als der vereinbarten einen solchen Kostenaufwand, der als außergewöhnlich bezeichnet werden müsse, übernommen haben würde.

Die Angriffe der Revision gegen diese Darlegungen sind nicht begründet. Soweit die Revision darauf hinweist, sogar der Sach-

verständige habe erklärt, die von ihm ermittelte Summe betreffe Arbeiten und Lieferungen für Umbauten und Einbauten in die Streiträume und gehe nicht über das Maß hinaus, das für derartige Räume angemessen sei, beruht ihre Auffassung auf einem Irrtum. Diese Wendung im Gutachten bezieht sich nicht auf die Frage, ob der Kostenaufwand außergewöhnlich ist, sondern muß im Zusammenhang mit dem Beweisbeschluß verstanden werden, wonach der Gutachter sich dazu äußern sollte, ob die für die Arbeiten in Ansatz gebrachten Kosten angemessen seien, betraf also lediglich die Höhe des von der Klägerin geltend gemachten Aufwandes. Dagegen hatte sich der Gutachter nicht darüber zu äußern und hat es offenbar auch gar nicht tun wollen, ob eine außergewöhnliche Kostspieligkeit im Sinne der Notverordnung vorliege, eine Frage, die vom Gericht auf Grund rechtlicher Erwägungen zu entscheiden war.

Mit Unrecht rügt die Revision ferner, daß im Urteil zwar ausgesprochen sei, der Vermieter würde für eine kürzere Vertragsdauer den Kostenaufwand nicht übernommen haben, daß aber keine Begründung für diese Annahme gegeben, insbesondere nicht dargelegt werde, inwiefern der Aufwand bei kürzerer Dauer des Mietverhältnisses unwirtschaftlich sei. Die Ausnahmegvorschrift des § 2 Nr. 2 soll den Vermieter schützen, der sich auf Wunsch des Mieters entschlossen hat, den üblichen Kostenaufwand für bauliche Arbeiten in einem besonders hohen Maß zu überschreiten, weil er sich aus der Erfüllung des Mietvertrags mit Rücksicht auf die Dauer des Vertrags oder die Höhe des Mietzinses einen ausreichenden geschäftlichen Ertrag von den Aufwendungen versprach. Der Vermieter muß also mit der Ausführung der Arbeiten ein Wagnis auf sich genommen haben, welches das bei einer derartigen Vermietung übliche wesentlich übersteigt (RGZ. Bd. 138 S. 190; Ur. des erkennenden Senats vom 1. März 1934 IV 406/33 in „Das Grundeigentum“ 1934 S. 294). Es kommt mithin wesentlich auch auf die Üblichkeit eines Aufwandes von solcher Höhe an. Diese Üblichkeit hat das Berufungsgericht verneint, wenn es allgemein ausführt, daß der Vermieter sich zu dem Kostenaufwand bei einer vereinbarten Vertragsdauer von geringerem Ausmaß nicht entschlossen hätte, eine Feststellung, die es nach seiner Erfahrung ohne weiteres treffen konnte. Einzelbarlegungen über die Gründe für diese von ihm beobachtete Einstellung der Vermieter waren nicht nötig.

Da es für den Begriff der außergewöhnlichen Kostspieligkeit darauf ankommt, ob der Bauaufwand bei Mietverhältnissen nach der Übung übernommen zu werden pflegt, oder ob der Vermieter damit ein besonderes, durch die vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses erklärliches Wagnis übernommen hat, so muß der maßgebliche Zeitpunkt für die Prüfung der Abschluß des Mietverhältnisses sein. Es kann deshalb nicht darauf ankommen, ob die Parteien während der Dauer desjenigen Mietverhältnisses, das den Bauaufwand verursacht hat, noch weitere Mietverhältnisse über andere Räume abgeschlossen haben, die im maßgeblichen Zeitpunkt noch nicht in Betracht gezogen wurden und werden konnten. Daran kann es auch nichts ändern, wenn die späteren Mietverhältnisse mit dem ersten insofern zusammenhängen, als es zu ihnen ohne das Bestehen des ersten nicht gekommen wäre. Aus diesem Grunde hatte das Berufungsgericht keinen Anlaß, auf die Behauptung der Beklagten einzugehen, sie habe am 17. Mai 1929 und am 8. November 1929 zwei weitere kurzfristige Mietverträge mit der Klägerin geschlossen, die noch vor der Kündigung beendet gewesen seien und der Klägerin weitere 43750 RM. Mietzins eingebracht hätten. Die hierzu erhobene Klage der Revision ist somit ebenfalls unbegründet. Es ist rechtlich nicht zulässig, das wirtschaftliche Ergebnis von Mietverhältnissen, auf die sich weder die Kündigung noch der Bauaufwand bezieht, bei Anwendung des § 2 Nr. 2 mitherananzuziehen, wie es auch rechtsirrig wäre, beim Bestehen mehrerer Mietverhältnisse zwischen denselben Parteien das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung allgemein zu verneinen, wenn bei einem dieser Mietverhältnisse ein Tatbestand vorliegt, der nach der Notverordnung die Kündigung ausschließt.