

**37. Wann ist bei der Miete die Kündigung aus wichtigem Grunde neben den gesetzlich besonders geregelten Fällen der Mietkündigung zulässig?**

BGB. §§ 535 ffq.

IV. Zivilsenat. Ur. v. 3. Februar 1936 i. S. Eheleute N. u. Gen. (Bekl.) w. Stadtgemeinde Berlin (St.). IV 145/35.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 17. Mai 1923 überließ die städtische Berliner Straßenbahn den erstbeklagten Eheleuten ihr Grundstück Schönhauser Allee 123 für die Zeit bis zum 30. Juni 1933 für jährlich 10500 Goldmark zum Zwecke der Einrichtung und des Betriebes eines Lichtspieltheaters und des Ausbaues von Läden und Wohnungen. Nach der Behauptung der Beklagten wurde ihnen neben der zehnjährigen Vertragsdauer zugleich das Recht zur Verlängerung auf weitere fünf Jahre eingeräumt. Es war vereinbart, daß alle für den Vertragszweck von den Erstbeklagten errichteten Bauten mit Beendigung des Rechtsverhältnisses in das Eigentum der Straßenbahn übergehen sollten. Nachdem die Berliner Straßenbahn-Betriebsgesellschaft mbH. Rechtsnachfolgerin der Berliner Straßenbahn geworden war, wurde durch einen Vertrag vom 1. Februar 1925 das Vertragsverhältnis neu geregelt. Den Erstbeklagten wurde unter Aufhebung des ersten Vertrags nur noch derjenige Teil des Grundstücks für jährlich 14000 Goldmark überlassen, auf dem sie inzwischen das Lichtspieltheater Colosseum errichtet hatten. Der Vertrag sah die Bestellung eines Erbbaurechts für die Erstbeklagten für die Zeit vom 1. Januar 1925 bis zum 31. Dezember 1974 vor, für den Fall aber, daß, was später wirklich eintrat, diese Bestellung mangels Zustimmung der städtischen Körperschaften nicht durchführbar war, eine Vertragsdauer vom 1. Januar 1925 bis zum 31. Dezember 1954 und für die Beklagten zu gleichen Bedingungen ein Verlängerungsrecht auf noch 20 Jahre. Als Vertragszweck wurde nur die Einrichtung und der Betrieb eines Lichtspielhauses oder ähnlicher Veranstaltungen angegeben. Übernommen wurde aus dem früheren Vertrag die Bestimmung, daß sämtliche Neu-, Ein- und Umbauten bei Beendigung

des Rechtsverhältnisses ohne Entschädigung in das Eigentum der Überlasserin übergehen sollten. Im Juli 1926 erhielt die Klägerin von den Erstbeklagten einige Räume des Grundstücks zurück, für die ihnen jährlich 1800 Goldmark auf das Raumentgelt gutgeschrieben sind.

Durch Vertrag vom 16. Mai 1929 verpachteten die Erstbeklagten das Grundstück mit dem von ihnen errichteten Lichtspieltheater für die Zeit bis zum 30. Mai 1944 und mit einem Verlängerungsrecht auf 5 Jahre an die Zweitbeklagte, eine Gesellschaft mbH., gegen jährlich 55000 Goldmark und eine einmalige Abfindung von 550000 Goldmark weiter. Diese wiederum verpachtete es für dieselbe Dauer durch Vertrag vom 17. Dezember 1930 gegen jährlich 87500 Goldmark an die Drittbeklagte, eine Aktiengesellschaft, die das Theater jetzt noch betreibt.

Gemäß § 6 Abs. 3 des Vertrags vom 1. Februar 1925 hat die Klägerin als Rechtsnachfolgerin der Berliner Straßenbahn-Betriebsgesellschaft mbH. den Erstbeklagten wegen Nichtzahlung von 33,40 RM. Müllbeseitigungsgebühren fristlos gekündigt, und zwar dem erstbeklagten Ehemann mit Schreiben vom 29. August 1934. Die rückständige Gebühr haben die Erstbeklagten durch einen bei der Klägerin am 31. August 1934 eingegangenen Scheck bezahlt. Nachdem die Klägerin ihre Kündigung aufrechterhalten hatte, hat das Landgericht die Klage wegen der Geringfügigkeit des Rückstandes abgewiesen. Die Klägerin hat Berufung eingelegt und ihren Antrag auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks nebst den darauf stehenden Baulichkeiten gegen alle Beklagten wiederholt. Zur Begründung hat sie nunmehr noch vorgetragen, der erstbeklagte Ehemann habe den Vertragsabschluß durch Bestechung herbeigeführt; aber er sei auch sonst eine Persönlichkeit, mit der ihr die Fortsetzung des Vertrags nicht zugemutet werden dürfe. Nach Beweisaufnahme hat das Berufungsgericht dem Klagebegehren stattgegeben. Die Zweitbeklagte und die Drittbeklagte, die erste auch als Streithelferin der anderen Beklagten, haben erfolglos Revision eingelegt.

#### Gründe:

Auch das Berufungsgericht hat den geringfügigen, nachträglich beglichenen Rückstand von 33,40 RM. nicht als Kündigungsgrund durchgreifen lassen. Es ist aber zu der Auffassung gelangt, daß

der Klägerin die Fortsetzung des Vertrags wegen der in der Persönlichkeit des erstbeklagten Ehemanns liegenden Gründe nicht zuzumuten und deshalb die Kündigung berechtigt sei.

Für das Zustandekommen des Vertrags durch Bestechungshandlungen des erstbeklagten Ehemanns habe die Klägerin den Beweis nicht erbracht, wenn auch gewichtige Verdachtsgründe für ein unlauteres Zustandekommen sprächen. Die beantragte eidliche Vernehmung dieses Beklagten könne aber unterbleiben, da der Kündigungsgrund auch ohne die Bestechung bestehe.

Der Vertrag sei ein Mietvertrag, denn das Grundstück als ehemaliger Straßenbahnhof habe erst durch die Bautätigkeit der Erstbeklagten für die beabsichtigte Fruchtziehung hergerichtet werden müssen. Allerdings sei bei Abschluß des zweiten Vertrags das Lichtspieltheater schon vorhanden gewesen; es sei aber nach dem Vertragsergebnis nicht der Wille der Vertragsschließenden gewesen, es zu einem neuen Gegenstand der Überlassung zu machen, da der Besitz daran den Mietern auf Grund des älteren Vertrags noch auf 8 Jahre zugestanden habe. Doch auch für langfristige Mietverträge sei eine Kündigung aus wichtigem Grunde nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, wie sie in den §§ 626, 723 BGB. zum Ausdruck gelangt seien, zulässig, wenn auch besonders strenge Anforderungen an diesen Kündigungsgrund gestellt werden müßten. Diesen Anforderungen sei hier genügt. Die Klägerin sei keine Privatperson, sondern eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und Hauptstadt des Deutschen Reiches. Sie sei deshalb, auch, wo sie gewerbeartige Betriebe wie die Straßenbahn unterhalte, kein rein gewerbliches Unternehmen, sondern vor allem Vertreterin der Belange eines Teiles der Volksgemeinschaft und müsse deshalb bei Auswahl ihrer Vertragsgegner besonders vorsichtig sein. Bei ihnen dürfe sie nicht nur auf die Zahlungsfähigkeit bedacht sein, sondern sie müsse ein gewisses Mindestmaß moralischer Eigenschaften fordern, jedenfalls soweit diese für die Beurteilung des Vertragsgegners als Staatsbürgers und Volksgenossen ins Gewicht fielen. Die Klägerin habe den Vertrag vom 1. Februar 1925 mit den Erstbeklagten nicht selbst geschlossen, sondern durch Rechtsnachfolge übernommen. Bei seinem Abschluß seien jene Gesichtspunkte nicht beachtet worden. Wenn die Klägerin bei dieser Sachlage Umstände erfahren habe, die ihren Vertragspartner in einem so schlechten Licht erscheinen ließen, daß das Vertragsverhältnis für sie als öffentlich-

rechtliche Körperschaft und Reichshauptstadt untragbar erscheine, so müsse sie nach Treu und Glauben sich vom Vertrag lossagen können. Dabei sei es ohne Belang, daß dieser Partner im Ausland lebe und die Mietzahlungen nicht von ihm, sondern von der Unterpächterin geleistet würden.

Die Voraussetzungen der Kündigung lägen jedenfalls dann vor, wenn der Vertragsgegner besonders verwerfliche Handlungen begangen habe, die ihn als gefährlichen Volksschädling kennzeichneten. Solche Handlungen habe die Klägerin behauptet, nämlich vornehmlich Verfehlungen des erstbeklagten Ehemanns als Zahlmeister der Republikanischen Soldatenwehr gegen den Reichsfiskus, ferner als Gesellschafter gegen seine Mitgesellschafter beim Betriebe des Weltkinos und des Colosseums, schließlich als Staatsbürger gegen den Reichssteuerfiskus. Für diese Behauptungen habe die Beweis-  
aufnahme auch den Beweis erbracht.

Der erstbeklagte Ehemann sei 1918 und im ersten Vierteljahr 1919 Zahlmeister in Berlin, und zwar nach der Novemberrevolution bei der Republikanischen Reichswehr, gewesen. Eine Nachprüfung durch den Vorgesetzten, die auf entsprechende Meldungen erfolgt sei, habe damals ergeben, daß der Beklagte Unterschlagungen und wohl auch Urkundenfälschungen begangen habe. So habe er Löhne als an Beamte und Soldaten verausgabt in die Bücher eingetragen und die Empfänger bei der Republikanischen Soldatenwehr geführt, obwohl sie ihre Löhnung von einer anderen Stelle bezogen hätten. Er habe die Zahl der Mannschaften, denen Löhnung zu zahlen gewesen sei, stets erheblich höher angegeben, als sie sich aus den Meldungen der Depotführer ergeben habe. Ferner habe er in den Listen über Verkäufe aus dem Fuhrpark der Kommandantur nachträgliche Änderungen vorgenommen, und alle, die mit ihm dienstlich zu tun gehabt hätten, hätten sich über Unstimmigkeiten in seinen Abrechnungen und Belegen beschwert. Sein Nachfolger habe sich geweigert, das Erbe des Beklagten anzutreten, weil dort ein unglaubliches Durcheinander geherrscht habe. Es müsse auch angenommen werden, daß der Beklagte durch eine Rote von 6 oder 7 Männern den Raub einer Zahlmeistertruhe habe ausführen lassen, um sich Löhnungsgelder anzueignen oder Unterschleife zu verdecken. In derselben Richtung gingen die Bekundungen anderer Zeugen, die mit dem erstbeklagten Ehemann dienstlich zu tun gehabt hätten und

von Veruntreuungen aus dem sog. „Schwarzen Fonds“, von mindestens geplanter Entnahme der damals vielfach mit Aufgeld bezahlten rotgestempelten Tausendmarkscheine aus den Kassenbeständen, von Unterschlagung von Pferdegeschirren und von Geldern aus dem Verkauf von Dienstpferden, vom Fehlen des größeren Teils der Belege über seine Kassenführung, von großen Sondergewinnen auf Staatskosten beim Einkauf von Armbinden und von ähnlichen Unregelmäßigkeiten gesprochen hätten. Wenn auch ihre Bekundungen nicht in allen Punkten klar und einwandfrei seien, was bei der Länge der verfloffenen Zeit verständlich sei, so ergäben sie doch ein Gesamtbild des erstbeklagten Chemanns, das ihn als gewissenlosen Volksschädling zeige. Das Beweisergebnis werde dadurch unterstüzt, daß sich der Beklagte, der 1915 mit 90000 M. Schulden in Konkurs gegangen sei und dessen Frau während des Krieges kurze Zeit ein kleines Fringsgeschäft betrieben habe, während die Familie in sehr bescheidenen Verhältnissen lebte, unmittelbar nach seiner Entlassung aus dem Dienste mit einer Einlage von 30000 oder 40000 M. an dem Weltkino in Berlin habe beteiligen können. Diese Einlage könne nur aus Reichsmitteln stammen.

Was die Beweisaufnahme über das Verhältnis des Beklagten zu seinen Mitgesellschaftern ergeben habe, könne allein die Kündigung nicht begründen, denn die Aussagen der Zeugen über ihre eigenen Streitigkeiten mit dem Beklagten müßten mit Vorsicht gewertet werden. Immerhin enthielten auch sie manche wichtige und glaubhaft geschilderte Einzelheit, die zur Beurteilung der gesamten Persönlichkeit des Beklagten und seiner moralischen Eigenschaften diene. Kein Gesellschafter habe mit ihm auf die Dauer zusammenarbeiten können; alle fühlten sich von ihm übervorteilt und bergewaltigt, sprächen auch mit Erbitterung von den Erfahrungen mit ihm. Sein eigener Anwalt, der ihn infolge jahrelanger Beratung und Prozeßvertretung recht zuverlässig beurteilen könne, habe in einem Briefe vom 4. April 1932 seine Erfahrungen mit ihm als den ersten und einzigen derartigen Fall in einer zwanzigjährigen Praxis bezeichnet und erklärt, es sei ihm noch nicht vorgekommen, daß klare und unbestrittene Tatsachen so verdreht würden, wie es durch diesen Beklagten geschehe. Er habe in dem Briefe den Vorwurf erhoben, daß die Informationen zum größten Teil „unzulänglich, wenn nicht gar unrichtig“ gewesen seien und daß die Taktik des Beklagten dahin

gehe, zunächst alles bis zum Beweise des Gegenteils zu bestreiten. Die Vorhaltungen in jenem Briefe schlossen mit der Feststellung, daß das Benehmen des Beklagten seinem Anwalt gegenüber von einer solchen Amoralität getragen sei, daß dafür jeder Begriff fehle; er bedauere, ihn drei Jahre vertreten und nicht eher seine Charaktereigenschaften erkannt zu haben, die ihm allerdings, ohne daß er daran geglaubt habe, früher schon von vielen Seiten berichtet worden seien.

Die Einkommensteuer- und Steuerstrafakten ergäben für die Jahre 1925 bis 1927 Steuerhinterziehungen des erstbeklagten Ehemanns in ganz großem Umfange. Die absichtlichen Falschbuchungen, welche die Steuerbehörde wiederholt festgestellt habe, könnten unmöglich ohne sein Wissen und ohne seine Absicht, Steuern zu hinterziehen, geschehen sein. Die eigenen Angaben des Beklagten in den Einkommensteuererklärungen wichen von den späteren amtlichen Feststellungen über die Einkommenshöhe in solchem Umfang ab, daß er mit der Behauptung, er sei gutgläubig gewesen, keinen Erfolg haben könne; denn sein Einkommen habe in den drei Jahren das Drei- bis Siebenfache des angegebenen Betrages ausgemacht. Auch seine Selbstanzeige vom 4. September 1928, die er erst nach derjenigen seines Teilhabers gemacht habe, sei nur ein taktisches Mittel gewesen und könne ihn moralisch nicht entlasten. Im Jahre 1933 hätten sich die Erstbeklagten dann in die Tschechoslowakei begeben, wo sie sich gegenwärtig noch aufhielten. Gegen sie sei ein Reichsfluchtsteuerbescheid und ein Steuerfessbrief ergangen.

Die Gesamtheit dieser Feststellungen genüge, um die Fortsetzung des Mietvertrags mit dem erstbeklagten Ehemann für die Klägerin untragbar zu machen. Allerdings sei auch seine mitverklagte Ehefrau Vertragsgegnerin der Klägerin. Sie spiele aber als solche nur eine Nebenrolle und sei nur zur Verstärkung der Haftung der Mieter in den Vertrag einbezogen worden. Das habe diese Beklagte selbst auf dem Finanzamt erklärt und ihre Beteiligung als Formsache bezeichnet. Der Ehemann habe die Verhandlungen und den Betrieb stets allein geführt, er würde auch tatsächlich der Vertragsgegner der Klägerin bleiben, wenn dieser Vertrag mit der Ehefrau fortbestände. Deshalb müsse diese die fristlose Kündigung auch gegen sich gelten lassen, zumal auch sie den Vertrag nur aus Mitteln erfüllen würde, deren Grundstock aus veruntreuten öffentlichen Geldern gebildet sei. Gegen die Zweitbeklagte und die Drittbeklagte wirke

die Kündigung ohne weiteres, da sie zur Klägerin nicht in Vertragsbeziehungen ständen.

Die Angriffe der Revision gegen diese Entscheidung können keinen Erfolg haben.

Mit RGZ. Bd. 78 S. 385 (389) ist aus den §§ 626, 723 BGB., §§ 92, 133 SGB. der allgemeine Rechtsgrundsatz zu entnehmen, daß bei Rechtsverhältnissen von längerer Dauer, die ein persönliches Zusammenarbeiten der Beteiligten und daher ein gutes Einvernehmen erfordern, beim Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit die Aufkündigung erfolgen kann. Daß dieser Grundsatz auch für Miet- und Pachtverhältnisse gilt, ist schon in der bisherigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 94 S. 234; ebenso HR. 1933 Nr. 344) angenommen worden. Der wichtige Grund ist in diesen Urteilen darin gefunden worden, daß die damals zur Entscheidung stehenden Rechtsverhältnisse ein persönliches, friedliches Zusammenwirken zu ihrer Durchführung erforderten und dieses bei der gehässigen Gesinnung eines Vertragsteils nicht möglich oder doch stark gefährdet war. Dieses Erfordernis des persönlichen Zusammenwirkens bei Ausführung des Vertrags ist aber auch in jenen Entscheidungen nicht als der einzige Fall eines wichtigen Kündigungsgrundes bei Miete oder Pacht unter Ausscheidung jeder sonst möglichen Gestaltung bezeichnet worden. Vielmehr liegt kein Anlaß vor und ist insbesondere aus den angeführten Entscheidungen kein Anlaß zu entnehmen, die Kündigung aus wichtigem Grunde nach der in den Reichsgerichtsurteilen zum Ausdruck gekommenen Rechtsauffassung nicht unter Umständen auch sonst zuzulassen, wenn die Durchführung des Vertrags durch irgend etwas, vor allem aber durch die Person des Vertragsgegners, gefährdet und deshalb dem Kündigenden nicht mehr zuzumuten ist. Deshalb ist auch im vorliegenden Falle die Kündigungsbefugnis mit dem Berufungsgericht zu bejahen. Oberstes Gesetz ist für jeden Volksgenossen der Dienst am Volke; der einzelne darf seine Belange nur in einer Weise verfolgen, wie sie mit seiner Pflicht gegenüber dem Volke vereinbar bleibt. Daraus folgt, daß die Kündigung aus wichtigem Grunde bei Miete und Pacht auch zulässig sein muß, wenn die fernere Durchführung des Rechtsverhältnisses dem Kündigenden nicht mehr zuzumuten ist, weil sie mit seinen Pflichten gegen das Volk unvereinbar wäre.

Die Zulassung der Kündigung darf selbstverständlich nicht zu

einer über das notwendige Maß hinausgehenden Lockerung der vertraglichen Bindungen führen. Es bedarf deshalb in jedem Fall einer strengen Prüfung, ob die Fortführung eines bestehenden Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden darf. Zu einer Untersuchung, ob sich eine allgemeine Abgrenzung für die Zumutbarkeit finden läßt und wie die Grenze etwa gezogen werden könnte, bietet der vorliegende Fall jedoch keinen Anlaß; denn bei ihm ist Vermieter nicht eine Privatperson, sondern, wie das Berufungsgericht zutreffend in den Vorbergrund gestellt hat, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, nämlich die Hauptstadt des Deutschen Reiches. Bei ihr stehen die Pflichten gegen die Gesamtheit des Volkes so vor allen anderen Belangen, daß kaum ein Zwiespalt zwischen ihnen und sonstigen Zielen der Verwaltung denkbar ist. Gerade bei dieser Vermieterin muß deshalb auch die Bewertung ihres Vermögens durch Mietverträge derart im Dienste der Gemeinschaft erfolgen, daß ein Vertrag, dessen Durchführung den Belangen des Volkes zuwiderläuft, für die Klägerin nicht mehr tragbar ist. So liegt es aber unbedenklich, wenn der Mieter, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, als Volksschädling betrachtet werden muß. Es geht nicht an, daß die Klägerin einen Bestandteil ihres Vermögens durch einen noch bis Ende 1954, vielleicht 1974 währenden Mietvertrag einem Marne überläßt und ihm damit die Möglichkeit gewährt, aus diesem Vermögen für sich hohe Gewinne zu ziehen, der die Zeit der größten Not des deutschen Volkes benutzt hat, um sich auf Kosten des Reichs in unredlicher und verbrecherischer Weise ein erhebliches Vermögen zu erwerben, der sich in der Folge gegen die Steuergesetze in weitestem Ausmaße vergangen und davon bis in die Gegenwart nicht gelassen hat, so daß gegen ihn ein Steuerfahndbrief erlassen und noch unerledigt ist.

Dabei kann es im Gegensatz zur Auffassung der Revision nicht darauf ankommen, ob ein erheblicher Teil seiner Vergehungen vor dem Abschluß des ersten Vertrags mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin liegt und ob seine Taten der Öffentlichkeit bekannt waren oder nicht, wie es auch ohne Bedeutung ist, ob die Rechtsvorgängerin der Klägerin von seiner Unmoralität beim Vertragsabschluß Kenntnis hatte oder überhaupt Wert auf seine sittliche Verfassung gelegt haben würde. Die Revision geht hier von der irrigen Einstellung aus, es käme darauf an, ob Wirbe und Ansehen der Klägerin durch die

Fortführung des Rechtsverhältnisses leiden würden, oder etwa gar darauf, ob diese Folge nur durch das eigene Verhalten der Klägerin, nämlich die nochmalige Erörterung der lange zurückliegenden Vergehungen des Mieters, eingetreten wäre. Darauf kommt es nicht an. Maßgebend ist allein, ob die Klägerin den Vertrag fortsetzen kann, ohne ihre Verpflichtungen gegen das deutsche Volk zu verletzen. Das ist, wie keiner erneuten Begründung bedarf, ausgeschlossen. Dann aber kann es nicht darauf ankommen, ob der Zwiespalt zwischen der Pflichterfüllung und der Vertragserfüllung unter irgendwelchen Umständen der Öffentlichkeit verborgen geblieben wäre. Wollte man darauf abstellen, so würden wieder in einer der richtigen Erkenntnis von Sittlichkeit und Recht widersprechenden Art und Weise die privaten Belange vor die Pflicht gegen das Volk gestellt.

Es kann auch nicht darauf ankommen, was beim Abschluß des Vertrags maßgebend war. Deshalb ist alles das ohne Bedeutung, was die Revision aus der Person der Rechtsvorgängerin und aus der Ausschreibung des Mietverhältnisses zwecks Einholung eines Höchstgebots herleiten will. Ob ein in früherer Zeit unter der damals herrschenden Auffassung des Verhältnisses zwischen privaten und öffentlichen Belangen abgeschlossenes Rechtsverhältnis gegenwärtig gekündigt werden kann, weil seine fernere Ausführung einem Beteiligten nicht mehr angeschlossen werden darf, muß nach der heutigen Auffassung von Sitte und Recht beurteilt und darf nicht nach Erwägungen entschieden werden, die auf eine Begünstigung des Eigennutzes hinauskommen, die heute als unverträglich mit dem höheren Gesichtspunkt der Volksgemeinschaft erkannt ist. . .

(Nach Zurückweisung einer auf § 286 ZPO. gestützten Prozeßrüge wird fortgefahen.)

Die Revision macht ferner geltend, das Kündigungsrecht habe solange nicht bejaht werden dürfen, als nicht untersucht sei, ob Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit des Vertrags oder auch ein Recht zum Rücktritt die Klägerin nicht von ihrer Verpflichtung befreien konnten. Das ist nicht zutreffend. Die etwaige Nichtigkeit des Vertrags hat das Berufungsgericht erörtert, aber verneint, da sein Zustandekommen infolge Bestechung nicht voll bewiesen worden sei. Daß darin ein Rechtsirrtum läge oder Nichtigkeit aus irgendeinem anderen Grunde angenommen werden könnte, ist nicht ersichtlich,

von der Revision auch nicht dargelegt. Ob die Klägerin mit Erfolg hätte versuchen können, den Vertrag wegen Irrtums anzufechten, bedarf keiner Erörterung; denn sie wäre zur Anfechtung auch dann nicht verpflichtet gewesen, hätte vielmehr, wie sie es getan hat, den Bestand des Vertrags als Tatsache hinnehmen dürfen. Dies ergibt sich schon aus der Erwägung, daß eine Anfechtung für die Klägerin gemäß § 122 BGB. möglicherweise eine Pflicht zum Ersatz des Vertrauensschadens zur Folge haben würde. Das Recht zum Rücktritt von einem Mietvertrag wird allerdings durch die Sondervorschriften über Kündigung nicht unter allen Umständen ausgeschlossen (RGZ. Bd. 105 S. 167 [196]). Ob es auch zuzulassen wäre, obwohl die Klägerin das hier erörterte Kündigungsrecht aus wichtigem Grunde hat, und ob überhaupt zur Erreichung der Befreiung vom Vertrag der Rücktritt von ihr ausgeübt werden müßte, obwohl sie den Vertrag kündigen könnte, braucht nicht entschieden zu werden, denn es ist überhaupt keine Grundlage ersichtlich, auf der ein Rücktrittsrecht für die Klägerin erwachsen sein könnte.

Ferner meint die Revision, die Kündigung aus wichtigem Grunde dürfe nur zugelassen werden, sofern keine andere Möglichkeit vorläge, die Vertragsausführung so zu gestalten, daß sie der Klägerin zugemutet werden dürfte. Für diesen Gedankengang beruft sich die Revision auf die Entscheidung des Reichsgerichts vom 26. Juni 1925 III 408/24 (JRschr. 1925 Rpr. Nr. 1727 und 1743). Diese Entscheidung bezog sich aber nur auf die Vertragsaufhebung wegen veränderter Umstände gemäß § 242 BGB.; sie ist nicht einmal auf den Fall ausgedehnt worden, daß der Verpächter wegen verweigerter Aufwertung des Pachtzinses ein vertragliches Kündigungsrecht ausübte (ebenda Nr. 1728). Doch selbst wenn man diesen Rechtsgedanken ausdehnen und auf den vorliegenden Fall anwenden wollte, könnte er immer nur dazu führen, das Kündigungsrecht zu versagen, wenn gerade für den Vertrag zwischen der Klägerin und den verklagten Hauptmietern eine ihr zuzumutende Gestaltung gefunden werden könnte. Eine Veränderung des Vertrags derart, daß der erstbeklagte Themann oder die beiden Erstbeklagten als Vertragsparteien überhaupt auschieden und an ihre Stelle etwa eine der anderen Beklagten als Hauptmieter träte, kann nicht in Betracht gezogen werden; denn damit würde der Bestand des Vertrags überhaupt enden und ein neuer Vertrag an seine Stelle gesetzt werden. Dazu ist das Gericht

nicht in der Lage, dazu darf auch die Klägerin bei noch so weit gehender Rücksicht auf Treu und Glauben nicht verpflichtet werden, abgesehen davon, daß sie ohne Mitwirkung der Erstbeklagten dazu außerstande wäre, eine Abmachung mit diesen Beklagten ihr aber aus denselben Gründen nicht angeschlossen werden darf, aus denen ihr das Kündigungsrecht zuerkannt werden mußte. Der von der Revision vorgeschlagene Weg, für die Erstbeklagten unwiderruflich einen Bevollmächtigten, etwa aus den anderen beiden Beklagten, zu stellen, ist, abgesehen von dem Zweifel seiner rechtlichen Zulässigkeit, ohne weiteres ungangbar. Er würde nichts daran ändern, daß auch künftig der Erstbeklagte aus dem Grundstück, das die Klägerin infolge des Mietvertrags zur Verfügung halten muß, Gewinn zöge. Das aber ist gerade der Klägerin nicht zuzumuten, weil es ihrer Pflicht gegen das Volk zuwiderläuft.

Endlich meint die Revision, die Belange der Zweit- und Drittbeklagten als Unterpächter ständen der Kündigung entgegen, da diese Beklagten erhebliche Aufwendungen auf das Grundstück gemacht und sie noch nicht getilgt hätten, da die Klägerin auch die Unterverpachtung allgemein und die mit den Unterpächtern abgeschlossenen Verträge im besonderen genehmigt hätte. Auch darin ist der Revision jedoch nicht zu folgen. Der Untermieter oder Unterpächter steht mit dem Hauptvermieter oder Hauptverpächter grundsätzlich in keinerlei vertraglicher Beziehung. Er leitet seine Befugnisse nur vom Hauptmieter oder Hauptpächter ab; sie enden deshalb auch mit dessen eigenem Recht. Er ist nicht in der Lage, die rechtlichen Befugnisse des Hauptvermieters oder Hauptverpächters durch den Abschluß von Unterverträgen zu schmälern. Das hat in § 556 Abs. 3 BGB. seinen klaren Ausdruck gefunden und gilt auch dann, wenn der Unterberechtigte Aufwendungen auf die Sache gemacht hat. Aus dieser Vorschrift in Verbindung mit § 549 Abs. 1 BGB., der allgemein die Erlaubnis des Vermieters für Untervermietungen fordert, ergibt sich auch, daß diese Erlaubnis, mag sie allgemein oder für den einzelnen Fall erteilt sein, die Rechtsstellung des Untermieters grundsätzlich nicht verstärkt. Allerdings ist es möglich, daß aus besonderen Umständen des einzelnen Falles gefolgert werden kann, daß Rechte zwischen dem Untermieter und dem Hauptvermieter entstanden sind, weil die Erlaubnis oder Genehmigung in Wahrheit das Wesen einer besonderen Vereinbarung zwischen diesen beiden hatte. Es ist aber

nichts dafür ersichtlich, daß dieser seltene Ausnahmefall hier vorläge; aus dem Bewußtsein der Klägerin, die Untermieter würden erhebliche Aufwendungen machen, folgt dafür nichts.

In R. G. Z. Bd. 94 S. 236 ist bereits ausgeführt worden, daß die fristlose Kündigung aus wichtigem Grunde nicht davon abhängt, ob der Gegner den Kündigungsgrund verschuldet hat. Es ist deshalb nur zu entscheiden, ob überhaupt der Kündigungsgrund gegeben ist. Mit Recht hat aus diesem Grunde das Berufungsgericht ausgesprochen, daß die jetzige Entscheidung allein die Vertragsauflösung betrifft und in keiner Weise die Frage behandeln kann, welche schuldrechtlichen Ansprüche zwischen den Beteiligten bestehen oder entstehen, insbesondere keine Stellung dazu zu nehmen hat, was für Folgen deshalb eintreten, weil die Klägerin die auf ihrem Grundstück errichteten Baulichkeiten vor Ablauf der vereinbarten Vertragszeit erhält.

Auch gegen die erstbeklagte Ehefrau hat das Berufungsgericht die Wirkung der Kündigung ohne Rechtsirrtum bejaht. Seine Feststellung geht dahin, daß diese Beklagte nur rechtlich, nicht wirtschaftlich Vertragsgegnerin der Klägerin geworden und daß der verklagte Ehemann derjenige ist und in Zukunft sein würde, der die wirtschaftlichen Vorteile des fortbestehenden Rechtsverhältnisses genießt. Um ihrer Pflicht gegen die Allgemeinheit zu genügen, muß die Klägerin sich von der Vertragsbindung befreien, muß ihr also die Kündigung auch gegen die Ehefrau gewährt werden, da sie überhaupt nur gegenüber der Gesamtheit ihrer Vertragsgegner, also gegenüber beiden Hauptmietern, wirksam kündigen kann (R. G. Z. Bd. 138 S. 183). Zum Schlusse sei noch erwähnt, daß es ohne Belang ist, ob die Klägerin die Kündigung auch oder sogar vornehmlich ausgeführt hat, weil ihr der Vertrag noch aus anderen Erwägungen lästig erscheint; auf den Beweggrund ihrer Kündigung könnte es höchstens ankommen, wenn sich aus ihm ersehen ließe, daß für sie die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung aus dem oben erörterten Gesichtspunkt der Verpflichtung gegenüber dem Volke nicht besteht oder nicht ins Gewicht fällt. Das aber ist bei ihr als öffentlich-rechtlicher Körperschaft von ganz besonderer Bedeutung völlig ausgeschlossen.