

37. Unter welchen Voraussetzungen kann dem Mieter (Pächter) Vertragshilfe durch Beseitigung lediglich der Verzugsfolgen gewährt werden?

Verordnung über die Vertragshilfe des Richters aus Anlaß des Krieges (Vertragshilfeverordnung — VGH. —) vom 30. November 1939 (RGBl. I S. 2329) § 9 Abs. 4.

Großer Senat für Zivilsachen. Beschl. v. 20. Januar 1943
i. S. B. (RI.) w. S. (Verf.). GSE 22/42.

Gründe:

Der Wiederaufnahmeantrag richtet sich gegen das Urteil des Amtsgerichts Sp. vom 5. Juni 1941, durch das der Beklagte zur Zahlung von 880 RM. rückständiger Miete oder Pacht für die Monate Februar bis Mai 1941 nebst Zinsen sowie zur Räumung seines Hausgrundstücks in Be. unter Aufhebung des bestehenden Miet- oder Pachtverhältnisses wegen jenes Rückstands verurteilt worden ist, und gegen das Urteil des Landgerichts Be. vom 2./23. April 1942, das die Berufung des Beklagten gegen jene Entscheidung zurückgewiesen hat.

Berufung hatte der Beklagte innerhalb der Frist hierzu unbeschränkt eingelegt und in der Begründungsschrift für den Mietanspruch mit Rücksicht darauf, daß er den Rückstand von 880 RM. inzwischen gezahlt hatte, beantragt, die Hauptsache insoweit für erledigt zu erklären. Demgegenüber hatte der Kläger zunächst schriftsätzlich gebeten, die Berufung zurückzuweisen, und zwar wegen des Zahlungsanspruchs mit der Maßgabe, daß der Beklagte zur Zahlung von 340 RM. rückständiger Miete oder Pacht für September und Oktober 1941 nebst Zinsen verurteilt werde. In der mündlichen Verhandlung aber hatte der Beklagte erklärt, die Berufung betreffe nur den Aufhebungs- und Räumungsanspruch und die Kosten, und demgemäß bloß beantragt, die Klage auf Mietaufhebung und Räumung abzuweisen; und der Kläger hatte, weil der Beklagte damals auch alle weiter fälligen Miet- oder Pachtbeträge entrichtet hatte, darauf erwidert, seinerseits den vorher schriftsätzlich angekündigten „Zahlungsantrag“ nicht verlesen zu wollen. Zugleich hatte der Beklagte gebeten, ihm auf Grund der Vertragshilfeverordnung die rückständig gebliebenen Miet- oder Pachtzahlungen bis zu den Terminen zu stunden, an denen sie inzwischen nachträglich bewirkt worden seien, und das unter eingehenden, mit Beweis vertretenen Darlegungen damit begründet, daß er auf dem Miet- oder Pachtgrundstück ein Lohnpflugunternehmen betreibe, darin infolge der Kriegsverhältnisse große Einnahmeausfälle durch die Beschränkung des Kraftstoffbezugs und die Verzögerung der regelmäßigen Ausbesserungen seiner Traktoren bei gleichbleibenden Ausgaben erlitten habe und deswegen trotz guten Willens zur rechtzeitigen Zahlung der Miet- oder Pachtzinsen außerstande gewesen sei.

Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen, weil gemäß der — nach § 24 Abs. 3 und § 25 Abs. 1 und 2 BZB. sinngemäß anzuwendenden — Verordnung über die Bewilligung von Zahlungsfristen in Rechtsstreitigkeiten vom 7. Oktober 1939 (RGBl. I S. 2004) eine Zahlungsfrist nur bewilligt werden könne, wenn und solange ein Rechtsstreit über den Zahlungsanspruch anhängig sei, hier aber der Streit über die Miet- oder Pachtzahlungspflicht des Beklagten durch das amtsgerichtliche Urteil seine rechtskräftige Erledigung gefunden habe und deswegen auch die Rechtsnachteile, die dem Beklagten im Hinblick auf § 3 MSchG. durch seinen Zahlungsverzug erwachsen seien, nicht auf Grund der Vertragshilfeverordnung aufgehoben werden könnten.

Diese Erwägungen sind in entscheidenden Punkten rechtsirrtümlich.

Allerdings konnte das Berufungsgericht den Aufhebungs- und Räumungsanspruch des Klägers nicht dadurch beseitigen, daß es dem Beklagten für die verspäteten Miet- oder Pachtzahlungen nachträglich Stundung bewilligte. Dies war aber nicht etwa deswegen ausgeschlossen, weil die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung der 880 RM. rückständiger Miete oder Pacht für Februar bis Mai 1941 dadurch rechtskräftig geworden wäre, daß die Parteien ihre Berufungsanträge schließlich auf die Entscheidung über den Aufhebungs- und Räumungsanspruch beschränkt haben. Denn das haben sie getan, weil sich der Streit über den Zahlungsanspruch inzwischen durch dessen, wennschon verspätete, Erfüllung erledigt hatte. Das amtsgerichtliche Urteil ist daher in diesem Teile keineswegs rechtskräftig geworden, sondern lediglich das Verfahren über die auch insoweit eingelegte Berufung im gegenseitigen Einverständnis nicht durchgeführt worden. Überdies würde eine rechtskräftige Verurteilung des Beklagten zu sofortiger Zahlung nicht unbedingt nachträglicher Stundung der Schuld im Wege gestanden haben, vor allem dann nicht, wenn es zu der Verurteilung, wie anscheinend hier, nur gekommen ist, weil der im ersten Rechtsgang eines Rechtsbeistands entbehrende Beklagte aus Rechtsunkenntnis damals um keine solche Stundung gebeten hatte. Die vom Berufungsgericht angezogene Vorschrift des § 25 Abs. 2 BZB. regelt ferner gerade den Fall, daß der Miet- oder Pachtzinsanspruch selbst nicht rechtshängig ist und vom Beklagten anerkannt wird. Sie war nur darum hier unanwendbar, weil sie bloß dann

eingreift, wenn die Zahlungsfrist unter den sachlichen Voraussetzungen der Verordnung vom 7. Oktober 1939 erbeten wird, während hier der Beklagte seinen Antrag auf die Bestimmungen der Vertragshilfeverordnung gestützt hatte, deren Tatbestand auch vorlag: Das Miet- oder Pachtverhältnis war nämlich entgegen dem Vortrag in der Klageschrift nach den neuerlichen, übereinstimmenden Angaben beider Parteien in Wirklichkeit vor dem 1. September 1939 begründet worden, der Beklagte benutzte das Grundstück außer zu Wohnzwecken auch zum Betrieb eines Lohnpflugunternehmens, und sein Gesuch hatte er darauf gestützt, daß er seinen Betrieb wegen der Auswirkungen des Kriegs erheblich einzuschränken genötigt und dadurch zur Zahlung der Miet- oder Pachtzinsen zeitweilig außerstande gewesen sei. Vielmehr war deshalb zur Gewährung von Zahlungsfristen für die Miet- oder Pachtzahlungen, aus deren Ausbleiben der Kläger den Aufhebungs- und Räumungsanspruch hergeleitet hatte, im Berufungsverfahren kein Raum mehr, weil der Beklagte bei der Verhandlung der Sache diese Beträge nicht mehr schuldete.

Nicht gehindert aber war das Berufungsgericht daran, gemäß §§ 9, 24 Abs. 3 RStB. die Rechtsnachteile zu beseitigen, die dem Beklagten in Gestalt des Aufhebungs- und Räumungsanspruchs des Klägers aus dem Verzuge mit der Entrichtung der Miete oder Pacht erwachsen waren. Allerdings ist im vierten Absatz des § 9 RStB. bestimmt, daß das Recht des Vermieters oder Verpächters von Räumen, wegen eines Miet- oder Pachtrückstandes das Miet- oder Pachtverhältnis zu kündigen oder dessen Aufhebung zu verlangen, durch Vertragshilfe nach Abs. 1 nicht beseitigt werden könne. Diese Vorschrift hat aber offensichtlich nur solche Fälle im Auge, wo die Miete oder Pacht noch unbezahlt ist, und beruht darauf, daß der Mieter oder Pächter dann nach § 25 Abs. 1 RStB. das Kündigungs- und das Aufhebungsrecht durch Erwirkung einer Zahlungsfrist für seine Schuld beseitigen kann. Die andere Möglichkeit hingegen, daß die Miete oder Pacht vor Erwirkung einer solchen Stundung nachträglich gezahlt worden ist, ohne daß dadurch das Aufhebungs- oder Kündigungsrecht des Vermieters oder Verpächters erloschen wäre, ist bei ihrer Fassung nicht beachtet. Denn es kann nicht der Wille des Gesetzes sein, daß der Mieter oder Pächter, der nach Besserung seiner Verhältnisse pflichtgemäß die geschuldete Zahlung alsbald nachholt und darum nun keine Schuld mehr hat, die gestundet werden

könnte, dadurch des Schutzes der Vertragshilfeverordnung verlustig gehen sollte. Jene Vorschrift muß deshalb einschränkend dahin ausgelegt werden, daß sich die darin ausgesprochene Ausnahme von der Regel des § 9 Abs. 1 auf solche Fälle nicht bezieht. Das hat das Berufungsgericht nicht erkannt.

Wegen dieses Rechtsfehlers muß das Berufungsurteil auf den Antrag des Oberreichsanwalts hin aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung über den Antrag auf Vertragshilfe und über den Räumungs- und Aufhebungsanspruch an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Eine Aufhebung auch des amtsgerichtlichen Urteils und eine Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht, wie sie der Oberreichsanwalt darüber hinaus beantragt hat, ist hingegen nicht angebracht. Denn soweit durch dieses Urteil der Beklagte zur Zahlung von 880 RM. verurteilt worden war, ist es, wie oben dargelegt, nicht rechtskräftig geworden, sondern der Streit zwischen den Parteien hierüber durch Zahlung während des Berufungsverfahrens erledigt und dieses daraufhin von ihnen in gegenseitigem Einverständnis nicht mehr fortgesetzt worden, ein Sachverhalt, der eine Wiederaufnahme dieses Teiles des Rechtsstreits zudem als zwecklos erscheinen läßt. Der Rechtsstreit über den Aufhebungs- und Räumungsanspruch aber ist infolge der Wiederaufnahme des Berufungsverfahrens in diesem fortzuführen; daher ist für eine Aufhebung der amtsgerichtlichen Entscheidung hierüber kein Raum (vgl. Stein-Jonas *RPD.*, 16. Aufl., Bem. III 1 zu § 584, sowie *RGZ.* Bd. 75 S. 53 [60]). Zudem hatte der Beklagte im ersten Rechtsgange keinen Vertragshilfeantrag gestellt, und nach Lage der Sache hatte damals für das Amtsgericht auch kein Anlaß bestanden, dem Beklagten das Stellen eines solchen Antrags oder eines Antrags auf Gewährung einer Zahlungsfrist nach der Verordnung vom 7. Oktober 1939 nahezu legen; denn nach der vom Beklagten nicht bestrittenen Klagedarstellung sollte das Miet- oder Pachtverhältnis entgegen der gesetzlichen Voraussetzung für die richterliche Vertragshilfe erst nach dem 1. September 1939 begründet sein; eine bloß dreimonatige Stundung aber, wie sie auf Grund der Verordnung vom 7. Oktober 1939 höchstens hätte gewährt werden können, würde den Aufhebungs- und Räumungsanspruch des Klägers bei dem Umfang und der Dauer des Zahlungsrückstands des Beklagten nicht zu beseitigen vermocht haben.