

66. Ist die Vorschrift in § 565 Abs. 1 Satz 2 B.G.B. — Zulässigkeit der Kündigung für den Schluß eines Kalendermonats bis zum fünfzehnten desselben, wenn der Mietzins für ein Grundstück oder eine Wohnung nach Monaten bemessen ist — auch dann anwendbar, wenn der Mietzins auf ein Jahr bemessen, aber in monatlichen Terminen zu entrichten ist?

III. Zivilsenat. Ur. v. 9. November 1906 i. S. Pr. (Rl.) w. B.  
(BeL). Rep. III. 127/06.

I. Landgericht Traunstein.

II. Oberlandesgericht München.

Obige Frage ist vom Reichsgericht verneint worden aus nachstehenden, zugleich den Sachverhalt ergebenden

Gründen:

„Nach der Feststellung der Vorinstanz wurde am 4. September 1901 zwischen dem Inhaber der klägerischen Firma, Karl P., und dem später, am 2. Juli 1905, verstorbenen Ehemann und Erblasser der jetzigen Beklagten mündlich ein Mietvertrag dahin abgeschlossen, daß letzterer in seinem Hause in F. dem ersteren eine Wohnung mit Geschäftslokal vermietete, der Mietzins auf 1300 M jährlich, in Vierteljahrsraten vorauszahlbar, festgesetzt wurde, die Mietzeit zunächst vom 1. Januar 1902 bis zum 31. Dezember 1904 laufen, von da ab aber stillschweigend bis zum 1. Januar 1907 sich um je 1 Jahr weiter erstrecken sollte, wenn nicht ein halbes Jahr vorher von einem der beiden Kontrahenten die Kündigung für den Schluß des laufenden Jahres erfolgen würde, und daß der diesem Vertrag zuwiderhandelnde

Kontrahent dem anderen eine Vertragsstrafe von 3000 *M* zu bezahlen haben sollte.

Bald nach diesem Vertragsabschluß wurde von den Parteien anstatt der vierteljährlichen eine monatliche Vorauszahlung des Mietzinses vereinbart.

Nachdem dieses Vertragsverhältnis eine Zeitlang gedauert hatte, wurde dasselbe von seiten des Ehemannes der Beklagten am 10. Mai 1903 für den 1. Juni 1903 gekündigt, und am 4. Juni 1903 die Räumung des Mietlokales gegenüber dem Karl P. im Wege der einstweiligen Verfügung erzwungen.

Die hierauf von der Klägerin gegen den Ehemann der Beklagten wegen Verletzung des Vertrages vom 4. September 1901 erhobene Klage auf Zahlung der Vertragsstrafe von 3000 *M* wurde von beiden Vorinstanzen abgewiesen, und dabei insbesondere vom Berufungsgericht die vom ursprünglichen Beklagten am 10. Mai für den 1. Juni 1903 ausgesprochene Kündigung mit folgender Begründung für ordnungsmäßig erklärt. Da der vorliegende Vertrag mündlich auf (zunächst) drei Jahre abgeschlossen sei, so unterliege er nach § 566 B.G.B. der Kündigung. Als Kündigungsfrist sei aber nicht mit der Klägerin die in dem Vertrage für die Zeit vom 1. Januar 1905 ab zugelassene halbjährliche Frist, welche bis Ende 1904 ausgeschlossen gewesen sei, sondern nach § 565 B.G.B. mit Rücksicht auf die einmonatliche Vorauszahlung des Mietzinses, welche an die Stelle der ursprünglich vereinbarten vierteljährlichen Vorauszahlung getreten sei, eine bereits für den Schluß des Kalendermonats wirksame Kündigungsfrist anzunehmen, mithin in der am 10. Mai 1903 für den 1. Juni erklärten Kündigung keine die Vertragsstrafe rechtfertigende Vertragsverletzung zu finden. . . .

Die Revision hat hiergegen geltend gemacht, daß durch die nachträgliche Veränderung des Mietzahlungstermins — monatliche, anstatt vierteljährlicher, Vorauszahlung — nicht ohne weiteres auch die Kündigungsfrist habe verkürzt werden können. Dieser Angriff findet aber dadurch seine Erledigung, daß, wie die Revision zutreffend in ihrem weiteren Angriff geltend macht, die vom Berufungsgericht für maßgebend erachtete monatliche Zahlung des Mietzinses im vorliegenden Falle die kurze Kündigungsfrist — am fünfzehnten für den Schluß des Kalendermonats — überhaupt nicht begründen

kann. Denn nach § 565 Abs. 1 Satz 2 B.G.B. ist diese Kündigung — entsprechend der Vorschrift in § 622 Abs. 3 B.G.B. — nur dann zulässig, wenn der Mietzins nach Monaten bemessen, also die Wohnung „monatweise“, wie die bekannte preussische Verordnung vom 9. Januar 1812, betreffend die Aufkündigungsfrist bei monatweise gemieteten Wohnungen, sich ausdrückt, (z. B. für 50 *M* monatlich) gemietet ist. In solchen Fällen, wo es sich regelmäßig um kleinere, für mäßigen Mietzins vermietete Räume handelt, soll auch die Aufhebung des Vertragsverhältnisses binnen kürzerer Frist erfolgen können. Dagegen ist es nach dem angeführten § 565 in dem Falle, wenn der Mietzins nach anderen Zeiträumen, namentlich Jahren, bemessen ist, auf die Dauer der Kündigungsfrist ohne Einfluß, daß dieser Mietzins in monatlichen Raten zu entrichten ist. Diese monatliche Zahlung steht der Bemessung des Mietzinses nach Monaten nicht gleich; es ergibt sich im Gegenteil aus § 551 Abs. 2 B.G.B., daß das Gesetz zwischen der Bemessung und der Entrichtung nach Monaten wohl unterscheidet.

Nach dieser Auffassung, für welche sich z. B. auch Neumann, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs 4. Aufl. Bd. 1 § 564 Bem. 2, § 565 Bem. 1, und Rindorff, Mietrecht 7. Aufl. § 42 S. 278 Nr. 5 aussprechen, kann im vorliegenden Falle von der in § 565 Abs. 1 Satz 2 zugelassenen Kündigung — spätestens am fünfzehnten für den Schluß des Kalendermonats (Mai 1903) — keine Rede sein. Denn nach der oben erwähnten Feststellung des Berufungsgerichts war der Mietzins für die in Frage stehenden Räumlichkeiten nicht nach Monaten, sondern auf 1300 *M* jährlich bemessen, somit aber gemäß § 565 Abs. 1 Satzes 1 B.G.B. die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendervierteljahres zulässig.

Hiernach enthielt die vom Ehemann der Beklagten ausgegangene Kündigung an sich eine die Vertragsstrafe von 3000 *M* begründende Verletzung der getroffenen Vereinbarung, und es war deshalb die angefochtene Entscheidung wegen Verkennung der mehrerwähnten Vorschrift in § 565 Abs. 1 Satz 2 aufzuheben.“ . . .