

74. Kann für den Fall, daß der Mietvertrag die Weitervermietung von der Erlaubnis des Vermieters abhängig macht, über ein bei Verweigerung der Erlaubnis eintretendes Kündigungsrecht des Mieters aber nichts bestimmt, eine Auslegungsregel dahin aufgestellt werden, daß im Zweifel als Wille der Vertragsteile anzusehen sei, das Kündigungsrecht solle ausgeschlossen sein?

B.G.B. §§ 549 Abs. 1.

III. Zivilsenat. Urtr. v. 16. November 1906 i. S. Ortskrankenkasse für Leipzig u. Umg. (Kl.) w. Gr. (Bekl.). Rep. III. 115/06.

- I. Landgericht Leipzig.
- II. Oberlandesgericht Dresden.

Die Frage ist verneint worden aus folgenden, den Sachverhalt ergebenden

Gründen:

„Die Klägerin hat durch Vertrag vom 20. Februar 1904 von der Beklagten das dieser gehörige, in Leipzig belegene Hausgrundstück auf die Zeit vom 1. April 1904 bis zum 31. März 1907 gemietet. Im § 4 des Vertrages verpflichtete sie sich, „ohne Zustimmung der Vermieterin die ermieteten Lokalitäten weder ganz noch teilweise untervermieten noch auch den Mietvertrag an andere zu zedieren“. Über das bei Verweigerung der Zustimmung dem Mieter nach §§ 549 Abs. 1 Satz 2 B.G.B. zustehende Kündigungsrecht ist im Vertrage nichts bestimmt worden. Es entsteht daher die Frage, ob dieses Kündigungsrecht durch den Vertrag ausgeschlossen ist, oder nicht. Die Klägerin ist der letzteren Ansicht, hat den Mietvertrag, nachdem die Beklagte ihre Zustimmung zur Untervermietung verweigert hatte, am 15. Juni 1905 für den 30. September 1905 gekündigt und auf Feststellung geklagt, daß der Vertrag mit dem 30. September 1905 erlischt. Die Beklagte ist dagegen der ersteren Ansicht und hat Abweisung der Klage beantragt. Das Landgericht erkannte nach dem Klagantrage. Das Berufungsgericht hat das erste Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Diese Entscheidung wird zunächst in folgender Weise begründet: durch die Aufnahme besonderer Bestimmungen wegen des Untervermietens in den Mietvertrag sei im Zweifel als Wille der Vertragsteile erklärt worden, daß diese Bestimmungen für das Mietverhältnis der Parteien ausschließlich gelten und an die Stelle der Vorschriften treten sollten, die ohnedies nach dem Gesetz Platz zu greifen haben würden, daß also die Anwendung dieser letzteren dispositiven Vorschriften im vollen Umfange ausgeschlossen sein solle.

Die hiergegen gerichtete Revisionsbeschwerde ist begründet. Der § 549 Abs. 1 enthält eine dispositive Vorschrift, welche durch Ver-

einbarung der Parteien abgeändert werden kann. Ob und inwieweit die Parteien eine Abänderung gewollt haben, kann nur unter Berücksichtigung aller Umstände des einzelnen Falles festgestellt werden. Eine Auslegungsregel, wie sie in anderen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch die Worte „im Zweifel“ aufgestellt wird (vgl. §§ 125, 154, 262, 270, 271, 315—317 u. a.) ist im § 549 B.G.B. nicht vorgesehen. Es ist deshalb rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht im Zweifel als Willen der Parteien annimmt, daß der § 549 Abs. 1 B.G.B. im vollen Umfange ausgeschlossen sein solle. Für diese Ansicht läßt sich auch nicht geltend machen, daß sie dem nach allgemeiner Erfahrung zu vermutenden Willen der beim Vertragsschluß Beteiligten entspreche; denn erfahrungsmäßig werden häufig in die Mietverträge Bestimmungen des Gesetzes aufgenommen, ohne daß die Parteien beabsichtigen, hierdurch eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung zu treffen. Es läßt sich daher in Fällen der vorliegenden Art mit dem gleichen Rechte sagen, daß es bei den gesetzlichen Bestimmungen verbleibt, sofern nicht aus dem Inhalte des Vertrages oder den sonstigen Umständen des Falles eine andere Absicht der Kontrahenten zu entnehmen ist, wie umgekehrt das Berufungsgericht erwägt, daß der Ausschluß der gesetzlichen Bestimmung, auch wenn er im Vertrage nicht ausgesprochen werde, als selbstverständlich zu betrachten sei. Der Auffassung des Berufungsgerichts steht auch die Entstehungsgeschichte des § 549 B.G.B. entgegen. Der erste Entwurf stand auf dem Standpunkte des gemeinen Rechtes, daß dem Mieter das Recht der Untervermietung zustehe, sofern nicht ein anderes vereinbart sei (vgl. § 516 des I. Entwurfes und Motive Bd. 2 S. 395 flg.). Später wurde dieser Standpunkt verlassen, und im Anschluß an die Bestimmungen des preußischen Allgemeinen Landrechts (§§ 309—312 Tl. I Tit. 21) die jetzige Fassung — § 549 — beschlossen (vgl. Protokolle der II. Kommission, Guttentag'sche Ausgabe Bd. 2 S. 178—185). Das Obertribunal hat in einem dem vorliegenden ganz gleichen Falle, in welchem der Vertrag bestimmte, daß der Mieter seine Rechte aus dem Vertrage nur mit Einwilligung des Vermieters übertragen dürfe, ausgesprochen: diese Abrede setze noch ausdrücklich dasjenige fest, was schon im Gesetz vorgeschrieben sei. Der Vertrag habe aber in der Bestimmung des Gesetzes, welche dem Mieter bei einer unmotivierten Veräußerung des

Konsenses die Befugnis zur Kündigung einräume, nichts geändert. Es könne nicht vermutet werden, daß der Beklagte sich dieses Rechts habe begeben wollen (vgl. Entsch. des Obertribunals Bd. 34 S. 161 flg., 165, 166; Striethorst, Archiv Bd. 24 S. 18 flg.). Der von Koch § 312 A.L.R. I. 21 Anm. 13) gegen diese Entscheidung erhobene Widerspruch war nicht begründet (vgl. Dernburg, Preussisches Privatrecht 5. Aufl. Bd. 2 § 171 Anm. 16). Auch der § 549 B.G.B. läßt eine andere Auffassung nicht zu. Eine Auslegungsregel, und im Zusammenhang hiermit eine für die Beweislast erhebliche Ver-
nutzung kann weder nach der einen noch nach der anderen Seite aufgestellt werden.“ . . .