

36. Erfordernisse der Abmahnung im Sinne der §§ 550, 553 BGB.

III. Zivilsenat. Urf. v. 13. Oktober 1911 i. S. S. (Bekl.) w. Ehef.
S. (Kl.). Rep. III. 465/10.

- I. Landgericht Düsseldorf.
II. Oberlandesgericht Köln.

Die Kläger vermieteten durch Vertrag vom 14. Juni 1902 dem Beklagten ihr zu Heerdt belegenes Gasthaus mit Zubehör zum Betriebe der Gastwirtschaft. Am 9. Januar 1904 kündigten sie das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Ihre Kündigung wurde von dem Berufungsgericht auf Grund des § 553 BGB. für gerechtfertigt erachtet. Auf die Revision des Beklagten hat das Reichsgericht das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht genügten, um eine den Anforderungen des § 553 entsprechende Abmahnung als erfolgt anzunehmen.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht erblickt eine Abmahnung im Sinne des § 553 BGB. in dem Schreiben des Klägerischen Anwalts vom 2. Januar 1904 . . . Dieses an den erstinstanzlichen Anwalt des Beklagten gerichtete Schreiben vom 2. Januar 1904 bildet die Antwort auf ein Schreiben vom 22. Dezember 1903, in dem der Anwalt des Beklagten die Kläger S. ersucht, gewisse bauliche Übelstände des Gasthauses zu beseitigen, den dem Beklagten entstandenen Schaden zu ersetzen, und ihm einen Mietnachlaß von mindestens 1000 M zu gewähren. Diese Ansprüche wies der Anwalt der Kläger in dem Briefe vom 2. Januar 1904 als jeder Grundlage entbehrend zurück und fügte dann folgendes hinzu:

„Andererseits bin ich von den Eheleuten S. beauftragt, darauf hinzuweisen, daß Ihre Partei die Wirtschaft, die Lokalitäten und das Inventar in tabellosem Zustande angetreten hat, in den einhalb Jahren aber, während welcher Ihre Partei die Wirtschaft betreibt, die Lokalitäten und das Inventar sowohl, wie auch den Betrieb derartig vernachlässigt und in Unstand gebracht hat, daß Herr S. zur sofortigen Auflösung des Vertrages berechtigt ist.

Ich fordere Ihre Partei hierdurch auf, unverzüglich sowohl die Räumlichkeiten in einen ordnungsmäßigen, dem bei der Übergabe vorhandenen entsprechenden Zustand zu versetzen, desgleichen mit dem Inventar zu verfahren und die Mieträume sowie das Inventar nur zu den Zwecken zu gebrauchen, zu denen sie bestimmt sind, sowie auch den Wirtschaftsbetrieb auf das Niveau zu bringen, auf welchem derselbe beim Antritt des Mietobjektes durch Ihre Partei gestanden hat, mit der Androhung, daß falls dieser Aufforderung nicht unverzüglich nachgekommen wird, die Aufkündigung des Mietvertrages per sofort erfolgen wird.“

Das Berufungsgericht erkennt zwar an, daß diese Aufforderung „nur allgemein“ gehalten sei, erachtet sie aber für genügend, weil dem Beklagten die Beschwerden der Kläger bereits bekannt gewesen seien. Es entnimmt dies der Tatsache, daß sich die Kläger ein Jahr vorher an die Brauerei W. Sch., die Bierlieferantin und Bürgin des Beklagten, gewandt hatten, um durch deren Einfluß auf eine Besserung der Wirtschaftsführung des Beklagten hinzuwirken, der Vorstand dieser Brauerei, der Kaufmann D., die Beschwerden der Kläger an den Beklagten weitergegeben, und der Beklagte hierauf am 13. Januar 1903 mit einem Briefe an D. geantwortet hatte, aus dem sich ergebe, daß die Kläger dem Beklagten mangelhafte Bedienung, unsaubere Wirtschaftsführung und Abnahme der Gäste vorgeworfen hätten.

Mit Recht führt die Revision aus, daß der Brief vom 2. Januar 1904 weder an sich noch auch unter Berücksichtigung der Verhandlungen der Parteien mit D., deren Heranziehung sie beanstandet, die Beschwerden der Kläger mit der erforderlichen Bestimmtheit erkennen läßt. Abweichend von den Bestimmungen des Preussischen Allgemeinen Landrechts (vgl. § 387 I. 21) und des Französischen Rechts (vgl. Art. 1729 Code civil), aber in Übereinstimmung mit dem Sächsischen Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 1220) und dem Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 283 Abs. 2) gibt das Bürgerliche Gesetzbuch dem Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung wegen Mißbrauchs der Mietsache nicht ohne weiteres, sondern erst, wenn der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung fortsetzt.

Die Abmahnung soll dem Mieter kundgeben, worin der Vermieter einen seine Rechte verletzenden Mißbrauch der Mietsache erblickt,

damit der Mieter von einem solchen Mißbrauch ablasse, und er so die Klage des Vermieters auf Unterlassung, § 550 BGB., und die fristlose Kündigung, § 553, abwenden kann. Diesem Zwecke entspricht eine Aufforderung nicht, die nur der allgemeinen Unzufriedenheit des Vermieters mit dem Verhalten des Mieters Ausdruck gibt und ihn im allgemeinen an die Erfüllung seiner Vertragspflichten hinsichtlich der Verwahrung und des Gebrauches der Mietsache erinnert. Die Abmahnung muß vielmehr, wie bereits in einem Urteil des Oberlandesgerichts Colmar vom 23. Februar 1906 (Rechtspr. der OLG. Bd. 13 S. 367) unter Zustimmung der Kommentare ausgesprochen ist, die Beschwerden des Vermieters bestimmt bezeichnen, und nur die Fortsetzung eines diesen Beschwerden zuwiderlaufenden Verhaltens kann das Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung begründen.

Diesen Anforderungen entspricht das Abmahnungsschreiben vom 2. Januar 1904 nicht. Es beschränkt sich auf die allgemeine Rüge der Vernachlässigung der Mietsachen und des Betriebes und auf ebenso allgemein gehaltene Aufforderungen. Insofern es den Beklagten auffordert, die Mieträume und das Inventar nur zu den Zwecken zu gebrauchen, zu denen sie bestimmt sind, ist es zudem vollständig gegenstandslos, denn die Kläger haben gar nicht behauptet, daß der Beklagte die Sachen zu einem anderen Zwecke gebraucht habe. Das Verlangen, den Wirtschaftsbetrieb auf die Höhe zu bringen, auf welcher er beim Beginn des Pachtverhältnisses stand, ist nicht nur gleichfalls zu unbestimmt, sondern in dieser Allgemeinheit auch unberechtigt. Der Vermieter einer Gastwirtschaft hat, wenn nicht ein anderes bedungen, kein allgemeines Recht, die Art der Wirtschaftsführung des Mieters zu beeinflussen, insbesondere zu verlangen, daß die Wirtschaft in der gleichen Weise wie früher fortgeführt werde. Nur einer solchen Art der Wirtschaftsführung kann er entgegenreten, welche sich als ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache darstellt, indem sie z. B. die Mitbewohner des Hauses oder die Nachbarn in unzulässiger Weise belästigt oder die Wirtschaft durch Vernachlässigung der Räume oder des Inventars oder in sonstiger Weise entwertet.

Selbstverständlich sind an die Abmahnung keine formalistischen Anforderungen zu stellen. Hat der Vermieter dem Mieter in be-

stimmter Weise gesagt, was er beanstanden will, so braucht die eigentliche Abmahnung dies nicht ausdrücklich zu wiederholen. Darin ist dem Berufungsgericht beizupflichten. Aber es darf kein Zweifel darüber obwalten, daß sich die Abmahnung auf die zuvor kundgegebenen Beschwerden bezieht. Deshalb sind die Verhandlungen, welche ein Jahr vor dem Schreiben vom 2. Januar 1904 zwischen den Parteien und dem Kaufmann D. stattgefunden hatten, nicht geeignet, den Inhalt dieses Schreibens in der nötigen Weise zu ergänzen. Der Beklagte hat damals die, durch einen Dritten ihm mitgeteilten, Beschwerden der Kläger als unbegründet zurückgewiesen; es ist nicht behauptet, daß die Kläger in der Zwischenzeit auf sie zurückgekommen wären; das Schreiben ist ohne jeden ersichtlichen Zusammenhang mit jenen Verhandlungen durch den Brief des Anwalts des Beklagten vom 22. Dezember 1903 veranlaßt worden. Es entbehren aber auch die Beschwerden, wie sie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts anfangs 1903 dem Beklagten übermittelt worden sind, in gleicher Weise wie das Schreiben vom 2. Januar 1904 der erforderlichen Bestimmtheit. Der Vorwurf der mangelhaften Bedienung und der unsaubereren Wirtschaftsführung ist ein ganz allgemeiner; der erstere enthält zudem an sich überhaupt nicht den eines Mißbrauchs der Mietsache, der die klägerischen Rechte erheblich verletzen könnte. Noch weniger konnte die weiter gerügte Abnahme der Gäste dem Räumungsanspruche der Kläger als Stütze dienen.“