

13. 1. Ist die Bestimmung eines Mietvertrags, nach der im Falle nicht rechtzeitiger Zahlung des Mietzinses für einen Termin dem Vermieter das Recht der einseitigen Aufhebung des Vertrags zusteht, dahin auszulegen, daß ihm dieses Recht auch im Falle nicht rechtzeitiger Zahlung eines Teiles des Mietzinses zustehen soll?

2. Liegt in diesem Falle in der Annahme einer Teilzahlung ein Verzicht des Vermieters auf das Recht zur Aufhebung des Vertrags?

BGB. § 554.

III. Zivilsenat. Urf. v. 14. März 1913 i. S. St. (Rl.) w. W. (Bekl.).
Rep. III. 464/12.

I. Landgericht Wiesbaden.

II. Oberlandesgericht Frankfurt a. M.

Durch schriftlichen Vertrag vom 13. Oktober 1909 vermietete der Kläger das ihm gehörende Hotel in W. für die Zeit vom 1. November 1909 bis zum 1. November 1912 für 30000 M jährlich an die Beklagten. Der Mietzins sollte jedesmal am Vierteljahrsersten fällig sein. Dem Vermieter war im § 6 des Mietvertrags das Recht eingeräumt, den Vertrag einseitig aufzuheben und die Räumung innerhalb einer Woche zu verlangen, falls die Mieter mit der Zahlung einer Mietrate länger als 8 Tage im Rückstande blieben. Auf die am 1. April 1912 fällige Mietrate zahlten die Beklagten an diesem Tage 3500 M, die der Kläger ohne Vorbehalt annahm. Am 22. April kündigte er den Beklagten zum 30. April 1912. Die Beklagten zahlten am 8. Mai 1912 weitere 2316 M und behaupteten, noch eine Gegenforderung von 650 M an den Kläger zu haben. Der Kläger erhob darauf Klage auf Räumung; er war im Rechtsstreite mit der Absetzung von weiteren 60 M von dem Mietzins einverstanden. Die Beklagten behaupteten, daß am 1. Januar 1910 der Mietzins vertragsmäßig auf 27000 M herabgesetzt worden sei.

Das Landgericht legte dem Kläger zwei Eide auf und machte von deren Leistung die Entscheidung abhängig. Das Oberlandesgericht wies auf die Berufung der Beklagten unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Klägers die Klage ab. Auf die Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben worden aus folgenden Gründen:

„1. Der erste Revisionsangriff richtet sich gegen die Auslegung der Bestimmung des § 6 des Mietvertrags. Das Berufungsgericht nimmt deshalb, weil im § 554 BGB. die Nichtzahlung eines Teiles des Mietzinses ausdrücklich erwähnt, in dem Mietvertrage der Parteien

aber nur von dem Ausfall „einer Mietsrate“ die Rede ist, an, daß absichtlich das Ausbleiben eines Teilbetrags fortgelassen sei, und daß nach dem Willen der Parteien nur der Verzug mit einer ganzen Rate ein Kündigungsrecht des Klägers begründen sollte.

Es ist nicht ersichtlich, ob für das Berufungsgericht irgendein Anhalt dafür vorgelegen hat, daß die Parteien mit der Bestimmung des § 6 auch insofern eine Abweichung von der dispositiven Vorschrift des § 554 BGB. treffen wollten, als es sich um den Unterschied zwischen dem Mietzins und einem Teile des Mietzinses handelt. Aus dem festgestellten Tatbestand ergibt sich ein solcher Anhalt nicht. Der vom Berufungsgericht auf den Willen der Parteien gezogene Schluß ist keineswegs zwingend. Ebenso begründet wäre die Annahme gewesen, daß die Parteien durch die Bestimmung des § 6 des Vertrags den § 554 BGB. nur insofern abändern wollten, als nicht erst das Rückständigbleiben von Mietzins für zwei aufeinanderfolgende Termine, sondern bereits das Rückständigbleiben von Mietzins für einen Termin das fristlose Kündigungsrecht des Vermieters begründen sollte. Bei dieser Annahme bietet die Vorschrift des § 554 BGB. einen Anhalt für die Auslegung einer das Kündigungsrecht an die Nichtzahlung einer Mietzinsrate knüpfenden Vertragsbestimmung und rechtfertigt die Auffassung, das Kündigungsrecht solle dem Vermieter auch dann zustehen, wenn der Mieter nur einen Teil des schuldigen Mietzinses bezahlt habe.

Abgesehen hiervon verstößt die Auslegung des Berufungsgerichts aber auch gegen gesetzliche Auslegungsregeln, nämlich gegen die §§ 133, 157 BGB. Wenn das Berufungsgericht mit Rücksicht darauf, daß in dem Vertrage nur von dem Ausfall einer Mietsrate die Rede ist, darunter nur die Nichtzahlung der vollen Mietsrate versteht, so haftet es an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks, ohne den wahren Willen der Parteien zu erforschen. Es berücksichtigt nicht den wirtschaftlichen Zweck, den die Parteien mit der Bestimmung verfolgen. Dieser wirtschaftliche Zweck ist aber für die Auslegung besonders wichtig. Schon die Motive (Bd. 2 S. 417) zu § 528 Abs. 2 des Entw. I BGB. (jetzt § 554 Abs. 1 BGB.) sagen: „Nach dem preussischen Allgemeinen Landrecht I 21 § 298, dem sächsischen Bürgerlichen Gesetzbuch § 1220, dem hessischen Entwurf Art. 184 Abs. 2 Nr. 2, dem bayerischen Entwurf Art. 441 Nr. 3 und dem

Dresdener Entwurf Art. 572 Abs. 3 berechtigt nur der Rückstand zweier aufeinanderfolgender Termine den Vermieter zum Rücktritte. Der Entwurf hat sich den letzteren Gesetzgebungswerken angeschlossen, doch darf zur Erreichung des Zweckes des Gesetzes zwischen dem Rückstande des ganzen Zinses und dem eines Teils desselben nicht unterschieden werden.“ Der Zweck des Gesetzes und entsprechend auch der Zweck der Ausbedingung des fristlosen Kündigungsrechts im Mietvertrage für den Fall der Nichtzahlung des Mietzinses ist aber der Schutz des Vermieters. Der Vermieter hat ein erhebliches Interesse an der pünktlichen Zahlung des Mietzinses schon deshalb, weil er ihn zur Bezahlung von Hypothekenzinsen, Abgaben und sonstigen Ausgaben braucht, durch deren Nichtzahlung ihm die erheblichsten Nachteile entstehen können. Diesem Interesse des Vermieters ist aber nur dann gedient, wenn der Mieter den vollen Mietzins rechtzeitig zahlt oder doch nur mit einem ganz unerheblichem Teile im Rückstande bleibt. Nach der Auslegung des Berufungsgerichts wäre aber schon die Zahlung eines auch noch so geringfügigen Teiles des Mietzinses geeignet, dem Vermieter das Recht der einseitigen Aufhebung des Vertrags zu nehmen.

Das Berufungsgericht hält die hier angestellte Erwägung nicht für durchschlagend mit Rücksicht darauf, daß das Interesse des Vermieters deshalb genügend gesichert sei, weil er die Annahme von Teilzahlungen ablehnen könne. Diese Ausführung des Berufungsgerichts zeigt, daß es nicht erkannt hat, worauf es ankommt. Es steht in Frage, ob der Wille der Vertragsparteien dahin ging, das Recht des Vermieters zur einseitigen Vertragsaufhebung auch dann fort dauern zu lassen, wenn ihm Teilzahlungen gemacht worden sind, die er nicht anzunehmen brauchte. Will man diesen Willen erforschen, so kann man dabei nicht die Erwägung verwerten, daß der Vermieter zur Annahme von Teilzahlungen ja gar nicht verpflichtet und deshalb sein Interesse durch die Möglichkeit der Zurückweisung von Teilzahlungen genügend gewahrt sei. Übrigens kann die Annahme von Teilzahlungen für beide Vertragsparteien von erheblichem Interesse sein.

Schließlich begründet das Berufungsgericht seine Auslegung damit, die Bestimmung des § 6, die für den Mieter eine erhebliche Verschlechterung seiner Rechtslage gegenüber der gesetzlichen Regelung enthalte, sei nicht ausdehnend, sondern einschränkend auszuliegen.

Dazu ist zunächst zu bemerken, daß die in Rede stehende Bestimmung, im Sinne des Berufungsgerichts ausgelegt, keineswegs eine erhebliche Verschlechterung der Rechtslage des Mieters gegenüber der gesetzlichen Regelung bedeutet. Verschlechtert wird seine Rechtslage allerdings insofern, als es sich nicht um den Rückstand mit zwei Mietraten, sondern nur um den Rückstand mit einer Mietrate zu handeln braucht. Erheblich verbessert wird sie aber gegenüber der gesetzlichen Regelung insofern, als hiernach die Zahlung nur eines Teiles der Mietrate den Mieter vor dem Rechte des Vermieters zur einseitigen Vertragsaufhebung nicht schützt, während er nach der im Sinne des Berufungsgerichts aufgefaßten Vertragsbestimmung durch Zahlung eines noch so kleinen Teiles der Mietzinsrate geschützt wäre. Es ist aber auch nicht richtig, daß derartige Bewirkungsklauseln einschränkend auszulegen seien. Sie sind zugunsten des Verpflichteten auszulegen, aber nur, wie dies in jedem Falle der Auslegung gilt, im Zweifel. Ergeben jedoch die Worte in Verbindung mit den begleitenden Umständen, insbesondere dem Zwecke des Vertrags, einen sichereren Sinn, so ist ihnen nicht entgegen diesem Sinne eine andere engere Bedeutung zu geben, als sie hiernach haben. Zu erwägen ist hierbei auch, daß der Vermieter sich durch eine derartige Vertragsbestimmung weitergehende Rechte beilegen will, als er nach dem Gesetze hat.

Nach vernünftiger, dem wirtschaftlichen Zwecke der Vertragsbestimmung entsprechender Auffassung ist mithin das Recht des Vermieters zur einseitigen Vertragsaufhebung dann gegeben, wenn der Mieter den Mietzins ganz oder wenigstens zu einem nicht ganz unerheblichen Teile im Rückstande gelassen hat.

2. Der zweite Revisionsangriff richtet sich gegen die Auffassung, daß in der vorbehaltlosen Annahme einer Teilzahlung seitens des Vermieters ein Verzicht auf das ihm bei unpünktlicher Mietzahlung zustehende Kündigungsrecht zu finden sei. Auch dieser Angriff ist begründet. Die Meinung, daß in der vorbehaltlosen Annahme einer Teilzahlung im allgemeinen ein Verzicht auf das Kündigungsrecht zu finden sei, wird zwar von Staudinger, BGB. Anm. I, 1 zu § 554, auf den sich das Berufungsgericht bezieht, vertreten, hat aber sonst in der Rechtslehre und Rechtsprechung keinen Beifall gefunden. Anderer Meinung sind Vertmann, Komm. 2. Aufl. Anm. 1 a; Blanck,

Romm. Anm. 3; Fischer-Henle, BGB. Anm. 5 zu § 554; Goldmann-Lilienthal, BGB. 2. Aufl. § 155 S. 588 Anm. 13; Brückner, Die Miete, 2. Aufl. § 22 S. 88 Ziff. 4; Riedel im Recht 1903 S. 144, der insbesondere geltend macht, das Gesetz erblicke, wie sich aus § 555 ergebe, in der Annahme einer abschläglichen Mietzahlung kein der Kündigung oder der Vertragsaufhebung entgegenstehendes Hindernis; Fuld, Mietrecht, S. 133 und für den Fall der verspäteten Zahlung nachträglich zu zahlender Miete auch Miendorff, Mietrecht S. 199; ferner in der Rechtsprechung das Oberlandesgericht Hamburg in Seuff. Arch. Bd. 57 Nr. 30, sowie der erkennende Senat in dem Urteile vom 30. Oktober 1903, Rep. III. 237/03 (Gruchots Beitr. Bd. 48 S. 103 flg.), sogar für den Fall der vorbehaltlosen Annahme im voraus zu zahlender Miete. Wie in diesem Urteile bereits ausgesprochen ist, kommt es immer wesentlich darauf an, ob nach den Umständen des Falles der Wille des Vermieters angenommen werden kann, auf sein Kündigungsrecht zu verzichten und sich mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden zu erklären.

Von irgendwelcher Prüfung der Umstände des Falles hat aber das Berufungsgericht völlig abgesehen. Es hat nicht berücksichtigt, daß nach dem Vertrage der Mietzins jedesmal am ersten Tage des Kalendervierteljahrs zu zahlen war, während die Mietzeit vom 1. November 1909 an lief, so daß die am 1. April 1912 zu leistende Zahlung den Mietzins für die Monate Februar, März und April 1912 darstellte. Der am 1. April 1912 gezahlte Betrag von 3500 *M* deckte hiernach, selbst wenn der Mietzins nach der Behauptung der Beklagten nur 27000 *M* betrug, wenn die Beklagten ferner noch eine Gegenforderung von 650 *M* für Herstellung einer Röhlanlage und weitere 60 *M* für Teppichreinigung in Abzug zu bringen berechtigt waren, zusammen mit diesen Beträgen noch nicht einmal den Mietzins für die bereits abgelaufenen Monate Februar und März 1912 mit zusammen 4500 *M*. Das Berufungsgericht hat ferner nicht berücksichtigt, daß zur Zeit der Zahlung, am 1. April 1912, das Recht der einseitigen Vertragsaufhebung dem Kläger noch gar nicht zustand, sondern ihm erst erwuchs, wenn die Beklagten mit der Zahlung der am 1. April 1912 fälligen Mietrate länger als 8 Tage im Rückstande blieben. Schließlich hat es nicht geprüft, welche rechtliche

Bedeutung dem Umstande beizumessen ist, daß der Vermieter nicht alsbald nach dem Ablauf der achttägigen Frist das Kündigungsrecht ausgeübt, sondern damit bis zum 22. April gewartet hat.“