

21. I³ Bedeutung der Bestimmung eines auf feste Zeit geschlossenen Mietvertrags, daß er bei Unterlassung der Kündigung binnen bestimmter Frist vor Ablauf auf bestimmte Dauer fortlaufe.

2. Ist in solchem Falle die Kündigung eines von mehreren Vermietern oder Mietern wirksam?

III. Zivilsenat. - Art. v. 1. November 1919 i. S. Firma M. u. Chel. W. (M.) m. Chel. Sch. (Bekl.). III 191/19.

- I. Landgericht Wiesbaden.
- II. Oberlandesgericht Frankfurt a M.

In dem am 10./23. Juli 1915 zwischen den Klägern als Vermietern und den Beklagten als Mietern über die Räume eines Hauses in Wiesbaden schriftlich auf 3 Jahre (bis zum 30. September 1918) geschlossenen, von sämtlichen 5 Kontrahenten (von M. als dem Inhaber dieser Firma) unterzeichneten Mietvertrage war in § 3 bestimmt: „Erfolgt 4 Monate vor Ablauf dieser Endfrist, also spätestens am 31. Mai 1918 keine beiden Teilen zustehende Kündigung, so läuft dieser Vertrag auf 2 weitere Jahre, um nach Ablauf dieser Zeitfrist jedesmal um dieselbe Dauer verlängert zu werden.“ M. hatte dem beklagten Chemann unter dem 11. Mai 1918 geschrieben „falls die Verhandlungen bis 31. Mai nicht beendet sind und die Mietverträge (nämlich neue, geänderte) unterzeichnet, so würden die Verträge von 10./23. Juli 1915 mit dem 30. September 1918 ihr Ende erreicht haben.“ Auf Grund dieser Erklärung als einer dem § 2 des Vertrags entsprechenden Kündigung fordern die Kläger Räumung, während die Widerklage die Feststellung des Zurechtbestehens des Vertrags von 1915 bis zum 30. September 1920 begehrt. Das Landgericht hat die Klage zugesprochen und die Widerklage abgewiesen; das Berufungsgericht hat umgekehrt erkannt. Die Revision der Kläger blieb erfolglos.

Gründe:

„Das Landgericht stützt sich darauf, daß der über den 30. September 1918 fortzusetzende Vertrag gemäß der überzeugenden Darlegung in RGZ. Bd. 86 S. 62 als ein neuer Vertrag angesehen werden müsse; zum Abschluß dieses neuen Vertrags sei natürlich die übereinstimmende Willenserklärung beider Teile erforderlich; M., der eine der Vermieter, habe erklärt, daß er einen neuen Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen nicht abschließen wolle; ein solcher neuer Mietvertrag sei also nicht zustande gekommen. Der Berufungsrichter dagegen führt aus, die Ablehnung des neuen Vertragschlusses habe nur im Rahmen und unter den Einschränkungen des bisherigen Vertrags, auf Grund des § 2, erfolgen können und demgemäß von sämtlichen drei Vermietern gemeinsam erfolgen müssen, die Erklärung des M. allein sei darum nicht rechtswirksam.“

Nur diese grundlegende Auffassung des Berufungsrichters hat die Revision angegriffen, dagegen unangefochten gelassen die weitere Feststellung und Darlegung, daß M. seine Erklärung vom 11. Mai 1918 ohne Wissen und gegen den Willen der Eheleute W. abgegeben hat, und daß eine nachträgliche, zurückzubehende Genehmigung jener Erklärung durch die Eheleute W. aus Rechtsgründen zu verneinen sei.

In jener grundlegenden Frage ist dem Berufungsrichter beizutreten; die Anschauung des Landgerichts beruht auf einem Mißverständnis der Entscheidung des erkennenden Senats in RÖZ. Bd. 86 S. 60, 63. Freilich muß daran festgehalten werden, daß das kraft einer solchen häufigen Vertragsklausel sich fortsetzende Mietverhältnis durch einen neuen Vertragsschluß ins Leben tritt; aber die Parteien haben sich dann — und so auch hier — in betreff des neuen Vertragsschlusses bereits gebunden, nämlich vereinbart, daß ihr Schweigen über einen gewissen Zeitpunkt vor Ablauf des ursprünglichen Vertrags hinaus — hier ihr Schweigen über den 31. Mai 1918 hinaus — die Erklärung darstelle, den neuen, bereits im ursprünglichen Vertrag in Aussicht genommenen Vertrag abzuschließen zu wollen. Kraft dieser Vereinbarung muß also die eine oder die andere Partei, falls sie den neuen Vertrag nicht will, rechtzeitig, d. h. vor dem bestimmten Zeitpunkte das Schweigen brechen und reden, nämlich dem anderen Teil erklären, daß sie den in Aussicht genommenen Vertrag nicht wolle. Diese sogen. Kündigung zielt nicht auf Beendigung eines schon bestehenden Mietvertrags, sondern lehnt in der durch jene Vereinbarung über die rechtliche Bedeutung des Schweigens bestimmten Form und Frist die Entstehung eines neuen Mietverhältnisses ab; für diese Entstehung war eben bereits im ursprünglichen Vertrag eine Grundlage geschaffen, insofern nach ihm das Schweigen über eine Frist hinaus oder das Reden innerhalb bestimmter Frist den Willen, den neuen Vertrag zu schließen oder nicht zu schließen, bekundet und bekunden muß. Diese Grundlage ist vorliegend geschaffen wie von den 2 Mietern gemeinsam, so von den 3 Vermietern gemeinsam. Von dieser so vereinbarten Grundlage eines etwaigen neuen Vertragsschlusses abzugehen, steht demnach jedem der sich gegenüberstehenden Teile ebenfalls nur gemeinsam zu. Nicht der einzelne Mieter und nicht der einzelne Vermieter kann die von ihm nur gemeinsam mit seinen Vertragsgenossen getroffene Vereinbarung in dem oder jenem Sinne zur Ausführung bringen, dies kann allein die Mieterschaft einerseits oder die Vermieterschaft anderseits. Im alten Vertrag und also auch in jener Vereinbarung über die Schließung eines neuen Vertrags haben sich beide Teile je als Einheit einander gegenübergestellt, auf Festhaltung und Fortdauer dieser Einheit hat jeder Teil dem anderen gegenüber ein Vertragsrecht, kein einzelner kann durch von ihm allein ausgehende

Rechtsakte in dieses so begründete und aufgebaute Mietverhältnis eingreifen. Die Erklärung des M. allein ist demnach vom Berufungsrichter mit Recht für bedeutungslos erachtet worden. Die weiteren Gründe des Berufungsrichters sind frei von jedem materiellen Rechtsverstoß. Insbesondere ist eine nachträgliche Genehmigung der Erklärung des M. durch die Eheleute W. schon darum ausgeschlossen, weil die Eheleute W. nicht Dritte sind, sondern selbst den Vertrag mitgeschlossen haben und folgerweise selbst mit M. zusammen handeln, nämlich die Ablehnung des in Aussicht genommenen neuen Vertrags selbst gemeinsam mit diesem ihrem Vertragsgenossen erklären mußten.“