

80. Was ist im Sinne von § 57 Satz 3 ZVG. unter dem ersten Termine zu verstehen, für den die Kündigung zulässig ist?

III. Zivilsenat. Urf. v. 26. März 1920 i. S. St. (Veff.) w. W. (Rl.).
III 388/19.

- I. Landgericht III Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hat im Jahre 1917 eine Wohnung in Berlin-Grüne-
wald gemietet. Nach einem Nachtrage zum Mietvertrage läuft die Ver-

tragszeit am 31. März 1921 ab. Der Beklagte, dem das Grundstück in dem am 3. April 1919 abgehaltenen Zwangsversteigerungstermine zugeschlagen wurde, hat dem Kläger das Mietverhältnis am 4. April 1919 für den 30. Juni desselben Jahres aufgekündigt. Nach dem Widerspruche des Mieters hat er am 11. April 1919 eine neue Kündigung und zwar diesmal für den 30. September des gleichen Jahres ausgebracht, die vom Kläger wiederum zurückgewiesen wurde. Im jetzigen Rechtsstreite begehrt dieser die Feststellung, daß die für den 30. September 1919 ausgesprochene Kündigung unzulässig ist.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Berufung und Revision des Beklagten blieben erfolglos.

Gründe:

„Nach § 57 ZWB. verb. mit § 571 Abs. 1 ZWB. tritt der Ersteher, wenn das versteigerte Grundstück vermietet und dem Mieter zur Zeit des Zuschlags bereits überlassen ist, an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein. Er ist jedoch befugt, den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 565 Abs. 4 ZWB.) für den ersten Termin, für welchen es zulässig ist, zu kündigen. Das Berufungsgericht legt diese Vorschrift im Anschluß an das Urteil des Reichsgerichts RGZ. Bb. 74 S. 85 dahin aus, daß unter dem ersten Termine, für welchen die Kündigung zulässig ist, nur ein solcher zu verstehen sei, für den die Kündigung bei Beobachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt möglich sei. Eine Kündigungsmöglichkeit in diesem Sinne hat nach der Ansicht des Vorderrichters für den Beklagten am 3. April 1919 bestanden, so daß die Kündigungserklärungen vom 4. und 11. April 1919 verspätet und unwirksam seien. Die Revision bekämpft diese Auffassung und meint, wenn der Zuschlag, wie hier, erst am dritten Werktage des Kalendervierteljahrs erfolge, so müsse es innerhalb des Anwendungsgebiets des § 565 Abs. 1 Satz 1 ZWB. in Übereinstimmung mit der zu unterstellenden Absicht des Gesetzgebers zur Vermeidung einer übereilten Entschliebung des Erstehers unter allen Umständen zugelassen werden, daß dieser spätestens am dritten Werktage des nächstfolgenden Kalendervierteljahrs für den Schluß dieses Zeitraums kündige.

Der Angriff ist nicht begründet. Die Vorschrift in § 57 ZWB. will eine billige Ausgleichung der Interessen der am Zwangsversteigerungsverfahren beteiligten Gläubiger sowie des Erstehers einerseits und des Mieters andererseits herbeiführen. Der Gesetzgeber hat erwogen, daß die Erzielung eines angemessenen Versteigerungserlöses gefährdet sei, wenn der Ersteher damit rechnen müsse, das Grundstück im Besitz eines Mieters zu finden, dessen Recht vielleicht noch Jahre dauert und auch durch sonstige Beschränkungen dem Eigentümer hinder-

lich ist. Aus diesem Grunde ist dem Ersteher das Recht eingeräumt worden, das Mietverhältnis ohne Rücksicht auf seine vertragliche Dauer unter Wahrung der gesetzlichen Frist zu kündigen (Denkschrift S. 78 der Heymannschen Ausgabe). Um indessen einen für den Mieter unerträglichen Schwebeszustand auszuschließen und eine möglichst baldige Entschließung des Erstehers darüber zu veranlassen, ob das Mietverhältnis fortbestehen solle, ist die Kündigungsbefugnis dahin eingeschränkt, daß sie nur für den ersten zulässigen Termin ausgeübt werden könne. Den beiden Zwecken, welche hiernach das Gesetz verfolgt, kann nur durch eine Auslegung Rechnung getragen werden, welche zwar neben der abstrakten Zulässigkeit noch die Möglichkeit der Kündigung zugunsten des Erstehers fordert, diese Möglichkeit aber so begrenzt, wie es der billigen Rücksichtnahme auf die Interessen sowohl des Erstehers wie des Mieters entspricht. Als der erste Termin, für welchen die Kündigung zulässig ist, kann sonach im Sinne von § 57 ZVG. nur derjenige erste zulässige Termin angesehen werden, für den die Kündigung vom Ersteher nicht ohne Verschulden unterlassen werden darf, und ob dies zutrifft, läßt sich nicht mit Hilfe eines so allgemeinen Grundsatzes, wie ihn die Revision aufstellt, sondern nur an der Hand der Umstände des Einzelfalles beurteilen.

Es kann sich daher nur noch fragen, ob der Berufungsrichter bei der Lage des gegenwärtigen Falles an die Sorgfalt des Beklagten in bezug auf die rechtzeitige Ausübung des Kündigungsrechts zu strenge Anforderungen gestellt hat. Auch das war zu verneinen. Der Zuschlag ist dem Beklagten am 3. April 1919 unstrittig spätestens um 12 Uhr mittags erteilt worden. Nach seinem eigenen Vorbringen ist er sich in gemeinsamer Beratung mit seinem Vertrauensmann noch vor 6 Uhr über die Kündigung schlüssig geworden. Er hatte, wie ebenfalls außer Streit ist, im versteigerten Grundstücke seine Wohnung. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren ihm die Verhältnisse des Grundstücks genau bekannt; es wohnten dort außer ihm nur wenige Mieter. Die Kündigungsschreiben vom 4. und 11. April 1919 hat er dem Kläger, wie er zugestanden hat, durch die Portierfrau zustellen lassen, woraus erhellt, daß er eine Zustellung mittels eingeschriebenen Briefes oder durch Vermittelung des Gerichtsvollziehers (§ 132 BGB.) nicht für erforderlich hielt. Der Kläger war bei der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses unbefristeternmaßen zugegen. Er konnte deshalb — dahingestellt, ob er unter anderen Umständen hierzu befugt gewesen wäre — ohne Schikane (§ 226 BGB.) nicht verlangen, daß sich der Beklagte bei der Kündigung als Ersteher ausweise. Eine Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, deren Beschaffung Zeit erfordern würde, brauchte daher der Beklagte bei der Kündigung nicht vorzulegen. Bei dieser Sachgestaltung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß angenommen,

daß die Kündigung am 3. April 1919 erfolgen konnte und mußte. Die spätere Kündigung zum 30. September 1919 erweist sich demnach als unwirksam.“