

Nachschlagewerk: ja
BGHZ:-----nein

BGB §§ 554 b, 556 a

Werden zu gewerblichen Zwecken vermietete Räume
später zu Wohnzwecken untervermietet, so handelt
es sich gleichwohl nicht um Wohnraum im Sinne der
§§ 554 b, 556 a.

BGB §§ 554, 554 a, 242 Bc

§ 554 steht einer Kündigung aus wichtigem Grunde
nicht entgegen, die darauf gestützt wird, daß das
zwischen den Parteien bestehende Vertrauensverhältnis
durch die mangelhafte Zahlungsmoral des Mieters zer-
stört ist.

BGH, Urt.v. 26. März 1969 - VIII ZR 76/67 - OLG München
LG Kempten

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 76/67

URTEIL

Verkündet am

26. März 1969

Klett,

Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der Firma Sch[REDACTED] & Co. KG in L[REDACTED],
L[REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Heinz Sch[REDACTED], Komplementär der Beklagten zu 1
in L[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c [REDACTED] -

gegen

Eleonore Gräfin von W[REDACTED]-Z[REDACTED] in W[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 15. Dezember 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis 30. September 1969 bewilligt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks L-straße in L. Einen Teil dieses Grundstücks, nämlich den Park und das Erdgeschoß der sogenannten Villa am See "verpachtete" sie durch schriftlichen Vertrag vom 1. Januar 1962 an die beklagte Kommanditgesellschaft (Erstbeklagte), deren alleiniger persönlich haftender Gesellschafter der Zweitbeklagte ist, zur Einrichtung und zum Betrieb eines Unterhaltungsparks (Märchenpark). Die hier interessierenden Bestimmungen des Vertrages lauten:

"§ 2

.... Das gesamte Gelände und das Erdgeschoß der Villa wird im jetzigen Zustand verpachtet; es ist Sache der Pächterin, für geeignete Herrichtung zu sorgen. Die Instandhaltung des Pachtobjekts obliegt der Pächterin.



§ 3

Als Pachtpreis werden monatlich 500.- DM vereinbart, die das ganze Jahr hindurch gezahlt werden, und zwar jeweils monatlich im voraus.

§ 4

Der Pachtvertrag wird auf 10 Jahre fest abgeschlossen. Das Pachtverhältnis beginnt am 1.1.1962 und endet am 31.12.1971.

Die Vereinbarung einer 10-jährigen Pachtzeit erfolgt aus dem Grund, als der Pächterin verhältnismäßig hohe Kapitalinvestitionen und hohe arbeitsmäßige Aufwendungen, die zur Erstellung des geplanten Unternehmens erforderlich sind, entstehen und auf der anderen Seite diese Investitionen und Arbeiten ausschließlich dem Betrieb als solchen zugute kommen, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu gewährleisten.

Eine vorzeitige Beendigung ist nur aus wichtigem Grund im Sinne des BGB möglich. Als solcher wird beispielsweise auch angesehen, wenn sich innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 1962 herausstellen sollte, daß eine womöglich erforderliche behördliche Genehmigung versagt werden sollte. Es wird jedoch hierzu vereinbart, daß eine Rückzahlung bis dahin bereits geleisteter Pachtbeträge oder Ersatz von Aufwendungen in der Herrichtung des Parkes in diesem Fall von der Verpächterin selbstverständlich nicht verlangt werden können."

Am 22. Februar 1962 fand zwischen den Parteien eine Besprechung über die Benutzung der übrigen Räume des Gebäudes, nämlich der beiden Obergeschosse (mit Ausnahme von zwei Räumen) statt. Am 23. Februar 1962 schrieb die Klägerin an die Erstbeklagte:

"Ich bestätigen Ihnen, wie abgesprochen, unsere gestern im Hotel R [REDACTED] getroffene mündliche Absprache, wonach Einigkeit

darüber besteht, daß Sie zum 1.3.1962 Mieter der gesamten Villa A [REDACTED] werden, und berechtigt sind, die Untermietverhältnisse zu diesem Zeitpunkt in ihrer Zuständigkeit zu regeln. Abschließende Vereinbarungen zu dem bereits jetzt geschaffenen Mietverhältnis werden noch getroffen."

Die Erstbeklagte richtete den Märchenpark ein und nutzte die Villa durch den Betrieb eines Cafés, für Büro- zwecke und durch Untervermietung. Eine Einigung über den von der Klägerin verlangten Mietzins für die beiden Ober- geschosse kam nicht zustande. Die Klägerin kündigte des- halb mit Rechtsanwaltsschreiben vom 31. Oktober 1963 das Nutzungsverhältnis hinsichtlich der beiden Obergeschosse zum 30. November 1963. Ein Rechtsstreit über Pacht- und Wassergeldrückstände endete am 20. November 1964 vor dem Amtsgericht Lindau durch einen Vergleich.

Die Klägerin kündigte mit der Klagschrift vom 2. Juli 1965 und durch Brief vom selben Tage den Vertrag vom 1. Januar 1962 wegen Zahlungsrückständen. Mit der Be- hauptung, hinsichtlich der beiden Obergeschosse sei ein wirksamer Vertrag nicht zustande gekommen, jedenfalls sei ein etwaiger Vertrag gekündigt, hat die Klägerin Räumung und Herausgabe des gesamten von der Erstbeklagten genutzten Grundstücks verlangt.

Die Beklagten halten die Kündigung für unwirksam. Zahlungsrückstände lägen nicht vor. Zumindest seien diese durch Aufrechnung mit einer Gegenforderung von 3 850 DM erloschen. Diesen Betrag habe die Erstbeklagte anstelle der Klägerin für die Instandsetzung der elektrischen An- lage des Grundstücks an die Stadt L [REDACTED] gezahlt. Im übrigen

sei die Kündigung mit Rücksicht auf die hohen Investitionen der Beklagten nicht zulässig.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Räumung des Parks und des Erdgeschosses verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Auf die Anschlußberufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht auch zur Räumung der Obergeschosse verurteilt. Mit der Revision streben die Beklagten Abweisung der Klage an. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Zu beurteilen ist ein Miet-, nicht ein Pachtverhältnis. Das überlassene Grundstück war für den geplanten Gewerbebetrieb zur Zeit des Vertragschlusses nicht eingerichtet, sondern mußte für den Vertragszweck von den Beklagten erst hergerichtet werden. Dann aber liegt ein Mietvertrag vor (RGZ 109, 206).

II. In L ■■■■ ist die Wohnraumbewirtschaftung seit 1. August 1964 aufgehoben (zweite Verordnung zur Durchführung der §§ 3 dd. 21 und 22 Abs. 1 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 21. Juli 1964, Bayer. GVBl 1964, 149). Nach § 54 Abs. 2 MSchG in der am 1. August 1964 geltenden Fassung (vgl. Art. III Nr. 5 AbbauG) in Verbindung mit § 15 2. BMG ist seither das Mieterschutzgesetz in L ■■■■ nicht mehr anwendbar. Die Vorschriften des Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches sind deshalb in der Fassung des Abbaugesetzes und der Mietrechtsänderungsgesetze anzuwenden

(Art. X § 12 Abs. 2 AbbauG; Art. III §§ 1, 3 Abs. 2 1. MRÄndG; Art. IV § 7 Abs. 2 2. MRÄndG; Art. IV § 4 Abs. 2 3. MRÄndG).

III. Das Berufungsgericht sieht in der Vereinbarung über Park und Erdgeschoß der Villa einerseits und über die Obergeschosse des Hauses andererseits zwei getrennte Vertragsverhältnisse. Diese mögliche rechtliche Beurteilung legt auch die Revision ihren Ausführungen zu Grunde.

IV. Das Berufungsgericht führt aus, den Vertrag über Park und Erdgeschoß habe die Klägerin wirksam fristlos gekündigt, weil wegen ständiger verspäteter Mietzinszahlungen und teilweiser Nichtzahlung des Wassergeldes die Fortsetzung des Vertrages für sie unzumutbar geworden sei.

1. Die Revision bekämpft das mit der Erwägung, nach § 554 b BGB sei der Vermieter nur bei Vorliegen der im Gesetz genannten Gründe zur Kündigung ohne Kündigungsfrist berechtigt. Solche Kündigungsgründe (§§ 554, 554 a BGB) seien nicht festgestellt.

§ 554 b gilt jedoch nur für die Vermietung von Wohnraum. Hier ist aber ein Vertrag für Zwecke eines Gewerbebetriebes geschlossen worden. Daß ein Teil der Erdgeschoßräume zu Wohnzwecken untervermietet ist, wie die im zweiten Rechtszuge durchgeführte Ortsbesichtigung ergeben hat, ist ohne Belang. Entscheidend ist vielmehr der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag. Nach diesem aber handelte es sich eindeutig nicht um eine Vermietung zu Wohn-, sondern zu gewerblichen Zwecken. Das Mietobjekt ist von den Gesellschaftern der Erstbeklagten auch nie zu Wohnzwecken benutzt worden.

Die Bestimmung des § 4 Abs. 2 des Vertrages vom 1. Januar 1962, wonach eine vorzeitige Beendigung des Vertrages aus wichtigem Grunde zulässig ist, blieb somit auch nach dem Inkrafttreten des § 554 b BGB wirksam.

2. Das Berufungsgericht hat, wie seine Ausführungen ergeben, diese Bestimmung dahin verstanden, daß beide Parteien zur vorzeitigen fristlosen Kündigung berechtigt sein sollten, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für sie unzumutbar wurde, ohne daß es eines Verschuldens der Gegenseite bedurfte. Diese Auslegung hält sich an die Rechtsprechung zur Kündigung aus wichtigem Grunde bei Mietverträgen (BGH Urteile vom 27. Februar 1963 - VIII ZR 100/61 - LM BGB § 581 Nr. 24 = BGHWarn 1963 Nr. 51 und vom 20. September 1965 - VIII ZR 143/63 = BGHWarn 1965 Nr. 183). Daß die Grundsätze dieser Rechtsprechung jedenfalls für Mietverhältnisse, die nicht Wohnräume betreffen, auch nach dem Inkrafttreten des neuen Mietrechts noch anwendbar sind, ist allgemeine Meinung (Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 554 b Nr. 4; Palandt BGB 28. Aufl. § 554 a Anm. 3; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs § 554 a Nr. 21, § 554 b Nr. 4; Pergande, Wohnraummietrecht Vorbem. 2 vor § 553, § 554 a Anm. 1).

3. Wann im Einzelfall Umstände vorliegen, die zur Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigen, ist in erster Linie Sache tatrichterlicher Würdigung.

a) Das Berufungsgericht führt insoweit aus, nach § 3 des Pachtvertrages sei der Mietzins am ersten eines jeden Monats im voraus fällig gewesen. Nach § 284 Abs. 2 BGB sei

die Erstbeklagte deshalb ohne Mahnung in Verzug gekommen, wenn sie nicht bis spätestens zum ersten eines jeden Monats ihrer Zahlungspflicht genüge.

Das ist rechtlich einwandfrei. Da die geschuldeten Leistungen Geldzahlungen sind, hat die Erstbeklagte ihre Säumnis ohne weiteres zu vertreten, ohne daß es auf die Frage des Verschuldens ankommt (§§ 285, 279 BGB).

b) Die auf Grund unstreitiger Angaben der Klägerin getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts über die Fälligkeitstermine und die Zahlungen der Beklagten in der Zeit vom 1. Januar 1965 bis 1. Oktober 1966 ergeben, daß die Erstbeklagte in dieser Zeit mit den monatlichen Zahlungen des Hauptmietzinses in Höhe von 500 DM fast stets in Verzug war und dabei häufig erst mit einer Verspätung von zwei bis drei Wochen gezahlt hat. Da sie, mit einer Ausnahme, während dieser Zeit auch kein Wassergeld gezahlt hat, ist in diesem Zeitraum ihre Schuld gegenüber der Klägerin auf insgesamt 1 381,96 DM angewachsen.

Wenn das Berufungsgericht hieraus gefolgert hat, bei einer so lange andauernden und fortgesetzten Zahlungsunpünktlichkeit könne der Klägerin die Aufrechterhaltung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden, sie könne daher fristlos kündigen, so ist das rechtlich nicht zu beanstanden.

Unbedenklich ist auch, daß das Berufungsgericht seiner Beurteilung den Zeitraum vom 1. Januar 1965 bis 1. Oktober 1966 zu Grunde gelegt und die früheren Zahlungssäumigkeiten unberücksichtigt gelassen hat. In dem in der letzten

mündlichen Verhandlung gestellten Antrag der Klägerin auf Zurückweisung der Berufung gegen das Räumungsurteil des Landgerichts ist eine vorsorgliche Wiederholung der Kündigung zu sehen, die die Klägerin während des Rechtsstreits ausdrücklich auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes gestützt hat.

c) Der Auffassung Roquettes, neben der Sonderregelung des § 554 BGB könne eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht zugelassen werden (aaO § 554 a Nr. 14) kann nicht zugestimmt werden. Ob dieser Ansicht hier nicht schon entgegensteht, daß die Parteien ausdrücklich eine Kündigungsmöglichkeit aus wichtigem Grunde vereinbart haben, kann dahinstehen. § 554 a BGB enthält zur Erleichterung der Kündigung gegenüber zahlungsunwilligen Mietern einen schematisierten Tatbestand, bei dessen Vorliegen der Vermieter kündigen kann, ohne nachweisen zu müssen, daß die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für ihn unzumutbar geworden ist, insbesondere, daß das dem Mietvertrag als einem Dauerschuldverhältnis zu Grunde liegende Vertrauensverhältnis durch die mangelhafte Zahlungsmoral des Mieters zerstört oder jedenfalls stark gefährdet ist. Kann der Vermieter diesen Nachweis, den das Berufungsgericht hier als geführt ansieht, erbringen, so ist nicht einzusehen, warum er seine Kündigung nicht auf die allgemeinen Gründe des § 242 BGB, gegebenenfalls des § 554 a BGB, oder hier der vereinbarten Kündigungsklausel stützen können (so offenbar auch Soergel/Siebert aaO § 554 Nr. 2). Zu eng erscheint deshalb auch die Auffassung Pergandes (aaO § 554 a Anm. 2), der eine Kündigung aus wichtigem Grunde bei dauernder Zahlungsunpünktlichkeit nur zulassen

will, wenn es dabei nie zu einem Rückstand nach § 554 a BGB und damit zu einer Möglichkeit der Kündigung auf Grund dieser Vorschrift gekommen ist.

d) Die Revision meint, bei der Beurteilung der Zahlungssäumigkeit der Beklagten hätte das Wassergeld nicht berücksichtigt werden dürfen. Der Mietvertrag sehe insoweit eine Zahlungspflicht der Erstbeklagten nicht vor. Eine etwaige mündliche Vereinbarung sei wegen § 7 Abs. 2 des Vertrages (Schriftformklausel) nicht wirksam.

Der Vortrag der Parteien in dem Rechtsstreit vor dem Amtsgericht L. sowie die früheren Zahlungen des Wassergeldes durch die Erstbeklagte zeigen, daß jedenfalls eine mündliche oder stillschweigende Vereinbarung über die insoweit bestehende Zahlungspflicht vorlag. Daß die in § 7 Abs. 2 des Vertrages vereinbarte Schriftform nicht eingehalten worden ist, steht der Wirksamkeit dieser Abrede nicht entgegen, weil die frühere Handhabung der Wassergeldfrage zeigt, daß die Parteien das formlos Verabredete als maßgebend gewollt haben (BGH Urteil vom 26. November 1964 VII ZR 111/63 LM BGB § 125 Nr. 20 = NJW 1965, 293 = MDR 1965, 198; Senatsurteil vom 19. September 1966 - VIII ZR 106/64 = WM 1966, 1200).

Ob insoweit die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform nach § 566 Satz 1 BGB erforderlich gewesen wäre, mit der Folge, daß der gesamte Vertrag nach § 566 Satz 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen und deshalb nach Maßgabe des § 565 BGB als kündbar angesehen werden muß, oder ob es sich um einen der schriftlichen Niederlegung nicht bedürftigen Nebenpunkt handelt (Soergel/Siebert aaO § 566

Nr.14), kann offen bleiben, weil die Kündigung, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, jedenfalls wegen wichtigen Grundes wirksam ausgesprochen ist.

e) Die Revision meint, die Kündigung sei schon deshalb wirkungslos, weil die Klägerin jahrelang säumige Zahlungen hingenommen habe. Sie hätte daher erst abmahnen müssen, bevor sie schließlich mit der Klagschrift die Kündigung aussprach.

Ob das richtig ist angesichts der Tatsache, daß die Klägerin frühere Zahlungsver säumnisse mit Klage bzw. Mahnverfahren beantwortet hat, und ob bei einer Kündigung aus wichtigem Grunde überhaupt eine Abmahnung verlangt werden kann, bedarf keiner Entscheidung. In der Erhebung der auf Zahlungsverzug gestützten Klage ist jedenfalls eine schlüssig erklärte Abmahnung zu sehen, auf die die Beklagten aber mit weiterem Zahlungsverzug reagiert haben. Deshalb ist zumindest die, wie ausgeführt wurde, in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erklärte stillschweigende Kündigung wirksam.

f) Die Kündigung ist nicht, wie die Beklagten in den Vorinstanzen geltend gemacht haben, durch die erst am 28. September 1965 erklärte Aufrechnung mit der angeblichen Gegenforderung von 3 850 DM wirkungslos geworden. Zudem stand den Beklagten ein Anspruch nach dem rechtlich einwandfreien, von der Revision nicht angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts nicht zu. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob hier, wo es sich um eine Kündigung aus wichtigem Grund handelt, eine Regelung, wie sie in § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB getroffen ist, überhaupt Berücksichtigung finden könnte.

g) Die Revision will einen Ausschluß der Kündigung aus § 554 BGB darin sehen, daß in § 4 des Vertrages die 10-jährige Dauer des Mietverhältnisses ausdrücklich mit der Begründung festgelegt worden ist, die Erstbeklagte müsse Gelegenheit zur Erwirtschaftung ihrer Investitionen erhalten.

Ob dem gefolgt werden könnte, kann auf sich beruhen. Hier ist § 554 BGB nicht angewandt, sondern vom Berufungsgericht eine wirksame Kündigung aus wichtigem Grunde angenommen worden.

Bei der Abwägung, ob der Klägerin angesichts des säumigen Zahlungsverhaltens der Beklagten eine Fortsetzung des Vertrages zugemutet werden kann (§ 242 BGB), hat das Berufungsgericht nicht übersehen, daß die Beklagten - der Höhe nach bestrittene - Investitionen erbracht haben. Wenn es gleichwohl die Berechtigung der Kündigung bejaht hat, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob nach § 4 Abs. 3 Satz 3 des Vertrages ein Ausschluß des Aufwendungsersatzes bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses schlechthin vereinbart worden ist, oder ob diese Regelung nur für den Fall der in Satz 2 vorgesehenen Versagung einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung und damit der Undurchführbarkeit des Vertrages innerhalb des ersten Vierteljahres 1962 vorgesehen war. Denn der Ausschluß des Aufwendungsersatzes bedeutet nicht einen Ausschluß des Rechts zur Kündigung aus wichtigem Grunde.

h) Im zweiten Rechtszuge haben die Beklagten der Kündigung auch nach § 556 a BGB widersprochen. Damit können sie schon deshalb keinen Erfolg haben, weil es sich, wie ausge-

führt, nicht um die Vermietung von Wohnraum handelt. Überdies ist ein Widerspruch bei Vorliegen eines Grundes zur fristlosen Kündigung nicht zulässig (§ 556 a Abs. 4 BGB).

V. Auch die Wirksamkeit der Kündigung des Mietverhältnisses über die beiden Obergeschosse der Villa am See hat das Berufungsgericht mit Recht bejaht.

1. Die Klägerin konnte diesen Vertrag, ohne daß es auf das Vorliegen von Kündigungsgründen ankam, nach § 565 BGB kündigen. Ein schriftlicher Vertrag liegt insoweit nicht vor. Das Mietverhältnis gilt hiernach als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 566 BGB). Auf die Behauptung der Beklagten, das Mietverhältnis über die Obergeschosse habe solange dauern sollen wie der Vertrag über Erdgeschoß und Park, ist das Berufungsgericht deshalb mit Recht nicht eingegangen.

2. Auch dieser Kündigung konnte die Erstbeklagte nicht mit Erfolg nach § 556 a BGB widersprechen, weil es sich auch insoweit nicht um eine Vermietung zu Wohnzwecken handelte. Dem steht nicht entgegen, daß die Erstbeklagte im Laufe der Zeit einen Teil der Räume ihrerseits zu Wohnzwecken untervermietet hat. Ob etwas anderes dann gelten müßte, wenn der Hauptmietvertrag von vornherein eine Untervermietung zu Wohnzwecken vorgesehen hätte, kann dahinstehen.

3. Im übrigen ist dem Berufungsgericht zuzustimmen, daß auch hinsichtlich der beiden Obergeschosse ein Grund zur fristlosen Kündigung bestand. Wenn auch nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes hinsichtlich Park und Erdgeschoß des Hauses einerseits und der beiden Obergeschosse

andererseits selbständige Verträge vorliegen, so handelt es sich doch um ein einheitliches Vertragswerk. Die Vermietung der Obergeschosse erfolgte nur im Hinblick auf den von der Erstbeklagten geführten Betrieb des Märchenparkes. Die Auflösung des Vertrages vom 1. Januar 1962 macht daher für die Klägerin auch die Fortsetzung des Vertrages über die restlichen Räume des Gebäudes unzumutbar.

4. Auch für diese Kündigung gilt, daß die von den Beklagten behaupteten und von der Klägerin bestrittenen Aufwendungen ihrer Wirksamkeit nicht entgegenstehen.

VI. Die Revision war demnach mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen. Die Gewährung der Räumungsfrist ist gemäß § 7 GRMG erfolgt.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier