

Für das Nachschlagewerk ! ,

Für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: KO § 19; BGB §§ 425, 535

Rechtssatz: Haben mehrere Mieter gemeinschaftlich eine Sache gemietet und fällt einer von ihnen in Konkurs, so ist der Vermieter nicht berechtigt, nach § 19 KO das Mietverhältnis zu kündigen.

Aktenzeichen: VIII ZR 92/57

Urt. des BGH v. 26. November 1957

LG Berlin

Kammergericht

VIII ZR 92/57

Verkündet am 26. November 1957
Schorm, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Heinz S [REDACTED] in
B [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Frieda F [REDACTED] geb. U [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED], M [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. November 1957 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats
des Kammergerichts vom 11. März 1957 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Rechtsvorgänger des Klägers hat mit Vertrag vom 26. April 1934 an den Ehemann der Beklagten die im Hause B [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED] gelegenen Geschäftsräume vermietet. § 1 des Mietvertrages lautet u.a.

"Unter "Vermieter" und "Mieter" werden die beteiligten Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Einseitige Rechtsgeschäfte oder Handlungen, welche vom Vermieter oder diesem gegenüber vorzunehmen sind, sind wirksam für alle Mieter, auch wenn sie nur einen Mieter gegenüber oder von einem derselben bewirkt werden. Die mehreren Mieter haften als Gesamtschuldner."

Am 27. August 1948 hat die Beklagte mit Zustimmung des Klägers den Mietvertrag unter der Unterschrift ihres Ehemannes mit unterzeichnet. Auf die Urkunde über eine am 24. Mai 1937 geschlossene Nachtragsvereinbarung ist ferner am 27. August 1948 folgender Vermerk gesetzt und von der Beklagten unterschrieben worden:

"Mit dem heutigen Tage tritt Frau Frieda F [REDACTED] in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages ein."

Über das Vermögen des Ehemannes der Beklagten ist das Konkursverfahren eröffnet worden. Der Kläger hat mit Schreiben vom 29. September 1956 sowohl dem Konkursverwalter als auch der Beklagten gegenüber unter Berufung auf § 19 KO und § 26 MSchG den Mietvertrag einschließlich aller Nachtragsvereinbarungen zum 31. Oktober 1956 gekündigt.

Der Konkursverwalter hat die Kündigung anerkannt, die Beklagte hält sie für unwirksam.

Der Kläger verlangt mit der Klage die Verurteilung der Beklagten zur Räumung der innegehaltenen Geschäftsräume.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat sie dagegen abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Räumungsanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Revision ist zulässig. In der Revisionsschrift ist zwar der Kläger mit dem abgekürzten Vornamen K. aufgeführt, während er in Wahrheit Heinz heißt und so auch im Berufungsurteil bezeichnet ist. Da die Revisionsschrift aber den Zunamen des Klägers und seine Anschrift sowie das Verkündungsdatum und das Aktenzeichen des Berufungsurteils zutreffend angibt, ist die Person des Rechtsmittelklägers ausreichend im Sinne des § 553 Abs.1 ZPO bezeichnet worden.

B.

I. Der Revision muß jedoch der Erfolg versagt bleiben.

1. Nach § 19 KO kann, wenn dem Gemeinschuldner ein von ihm gemieteter Gegenstand vor Eröffnung des Verfahrens überlassen war, sowohl der Vermieter als der Konkursverwalter das Mietverhältnis kündigen. Das Berufungsgericht nimmt an, auch die Beklagte sei Mieterin, da sie vollberechtigt mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag neben ihrem Ehemann eingetreten sei. Die ihr gegenüber ausgesprochene Kündigung des Klägers hält es jedoch für unwirksam. Es vertritt die Auffassung, daß ein Kündigungsrecht dem Vermieter nicht zustehe, wenn auf der Mieterseite mehrere Mieter stünden

und nur einer von ihnen in Konkurs falle, da das Interesse des Vermieters an der ordnungsmäßigen Erfüllung des Mietvertrages durch den Konkurs eines Mieters nicht beeinträchtigt werde, wenn der andere Mieter willens und in der Lage sei, das Mietverhältnis fortzusetzen.

2. Dieser Ansicht ist im Ergebnis beizutreten.

Haben mehrere Mieter eine Mietsache gemietet, so stehen sie nach § 427 BGB dem Vermieter als Gesamtschuldner gegenüber. So wird es auch im vorliegenden Fall ausdrücklich in § 1 des Mietvertrages bestimmt. Nach § 425 Abs. 2 BGB wirkt grundsätzlich die einem Gesamtschuldner gegenüber ausgesprochene Kündigung nur gegen diesen, nicht auch gegen die übrigen. Das gilt nach Absatz 1 jedoch nur, soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt. Eine solche Ausnahme greift für den Mietvertrag Platz. Ist nämlich eine Sache an mehrere Mieter vermietet worden, so haben sie in der Gesamtheit Anspruch auf den Gebrauch der Mietsache. Die Gebrauchsüberlassung ist daher eine unteilbare Leistung und zwischen Vermieter und Mieter ist ein einheitliches Rechtsverhältnis begründet. Infolgedessen kann das Mietverhältnis auch nur in seiner Gesamtheit aufgelöst werden. Der Mietvertrag kann daher nur einheitlich gegenüber allen Mietern und nicht nur gegenüber einem gekündigt werden (RGZ 90, 328, 329; 138, 183, 186; 141, 391, 392; Staudinger BGB 11. Aufl. § 564 Nr. 21; Lentzel-Kuhn KO 66. Aufl. § 19 Nr. 6). Liegt ein Kündigungsgrund lediglich in der Person eines Mieters vor, so könnte das nur zur Folge haben, daß der Mietvertrag entweder gegenüber allen Mietern kündbar ist oder daß er überhaupt nicht der Kündigung unterliegt. Im ersten Falle würden diejenigen Mieter, in deren Person ein Kündigungsgrund nicht gegeben

war, einen durch ihr Verhalten nicht begründeten Rechtsverlust erleiden. im zweiten Falle würde der Vermieter seines Kündigungsrechtes, auch soweit es dem einzelnen Mieter gegenüber begründet gewesen wäre, verlustig gehen.

5 Welche Auffassung für den Fall des Konkurses eines von mehreren Mietern den Vorzug verdient, ist im Schrifttum und Rechtsprechung streitig. Für unzulässig halten die Kündigung, wenn auch mit einer zum Teil voneinander abweichenden Begründung Stern/Mittelstein (Die Miete, 4. Aufl. § 123 S. 754), Nienendorff (Mietrecht, 10. Aufl. § 50 Fußnote 2 S. 369), Roquette (MSchG § 26 Anm. 4), Josef (LZ 1913, 129), Lent (bei Jäger, KO, 8. Aufl. § 19 Nr. 7a), Montzel-Kuhn (KO, 6. Aufl. § 19 Nr. 8), Böhle-Stamschräder (KO, 4. Aufl. § 19 Anm. 7), Kiefersauer (bei Staudinger, BGB, 11. Aufl. Vorbemerkung vor § 535 Nr. 32) und das Landgericht Wuppertal (NJW 1951, 662). Dagegen wollten Bettermann (ZMR 1955, 298) und das Landgericht Berlin (NJW 1954, 1207) eine Kündigung des Vermieters gegenüber der Gesamtheit der Mieter zulassen.

4. Der Senat stimmt grundsätzlich der Auffassung zu, daß der Vermieter nach Konkursrecht nicht kündigen kann, wenn einer von mehreren Mietern in Konkurs fällt.

a) Entscheidend ist allerdings nicht, daß es unmöglich ist, ein mit mehreren Mietern begründetes Mietverhältnis nur mit Wirkung gegenüber einem dieser Mieter durch Kündigung aufzulösen. Daraus allein folgt nicht schon, daß es auch unzulässig wäre, aus einem nur in der Person eines Mieters begründeten Umstande das Mietverhältnis, wie hier geschehen, gegenüber allen Mietern zu kündigen. Die Frage, ob der Mitmieter, der keinen Kündigungsgrund gegeben hat, sich die Beendigung des ganzen

Vertragsverhältnisses gefallen lassen muß, beantwortet sich vielmehr in erster Linie nach der Bestimmung, aus der das Recht zur Kündigung hergeleitet wird, und sodann nach der Ausgestaltung des einzelnen Vertragsverhältnisses.

b) Die Vorschrift des § 19 KO, die den Vermieter und den Konkursverwalter zur Kündigung eines mit dem Gemeinschuldner geschlossenen Vertrages berechtigt, geht davon aus, daß auf der Mieterseite eine Person steht. Stern, Mittelstein (aaO), Niendorff (aaO) und Josef (aaO) vertreten denn auch die Auffassung, eine Kündigung des Vermieters sei, wenn über das Vermögen nur eines von mehreren Mietern das Konkursverfahren eröffnet worden sei, deshalb unzulässig, weil § 19 KO voraussetze, daß die Mietpartei in Konkurs falle, als "Mieter" in diesem Sinne bei einer Mehrheit von Vertragsschließenden aber nur ihre Gesamtheit, nicht die einzelne Person gelten könne.

Der Auffassung, daß bei einer Mehrheit von Vertragsgegnern ein gesetzliches Kündigungsrecht nur ausgeübt werden könne, wenn der Kündigungsgrund in deren Gesamtheit, nicht nur in der Person eines einzelnen vorliegt, ist grundsätzlich zu folgen. Knüpft das Gesetz an ein Verhalten des Mieters die Rechtsfolge, daß das Vertragsverhältnis aufgelöst werden kann, so ist der Tatbestand nicht erfüllt, wenn der Vermieter als einheitliche und unteilbare Leistung den Mietgegenstand an mehrere Mieter überlassen hat, aber nur in der Person des einen ein Kündigungsgrund gegeben ist. So hat das Reichsgericht in RGZ 90, 328, 331 angenommen, daß § 569 BGB dem überlebenden Mieter das Kündigungsrecht nicht gewährt, wenn von mehreren Mietern einer verstorben ist. Es hält nur die Möglichkeit für gegeben, daß nach dem Inhalt des Vertragsverhältnisses - nicht nach dem Ge-

setz - den Erben des verstorbenen Mieters die Rechtsmacht zustehe, auch mit Wirkung für den Überlebenden die Kündigung zu erklären. In der Entscheidung RGZ 138, 183, 186 hat es einem von mehreren Mietern ein auf Kapitel III § 1 des Zweiten Teiles der 4. Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (RGBl I 699, 708) gestütztes Kündigungsrecht versagt, weil nach dem Grundgedanken dieser Bestimmung ein Mieter sich auf sie nicht berufen könne, wenn die Voraussetzungen für die Kündigung nur in der Person eines Mieters vorlägen.

c) Dieser Grundsatz gilt allerdings nicht starr. Es ist denkbar, daß eine Vorschrift nach ihrem Sinn und Zweck eine Kündigung mit Wirkung für und gegen eine Mehrheit von Mietern zuläßt, wenn in der Person eines von ihnen ein Kündigungsgrund entstanden ist. In der Entscheidung RGZ 141.391, 393 hat das Reichsgericht dem Verwalter im Konkurse eines von mehreren Pächtern das Recht zugesprochen, nach § 19 KO den ganzen Pachtvertrag aufzukündigen, da bei einer Fortsetzung des Vertrages die Konkursmasse mit einer stets wachsenden Schuld belastet würde, ohne daß sie einen für sie nutzbaren Gogenwert erhielte. Das nicht einmal immer gegebene Interesse des Mitpächters und des Verpächters am Fortbestehen des Vertrages, das durch besondere Abreden hätte gewahrt werden können, müsse, so meint das Reichsgericht, vor dem immer bestehenden Interesse der Gesamtheit der Gläubiger, das auf keine Weise gesichert werden könne, zurücktreten. Dieser Gedankengang des Reichsgerichts darf aber nicht vorallgemeinert werden. Er kann auf eine Kündigung des Vermieters gegenüber einer Mehrheit von Mietern, von denen einer in Konkurs geraten ist, nicht angewendet werden. Lent (aaO), Lentzel-Kuhn (aaO), Böhle-Stamschröder (aaO) und Kiefersauer (aaO), die dem Reichsgericht folgen, sprechen dem Vermieter ein Kündigungsrecht ab,

weil sein Interesse an der Auflösung des Vertrages dem des Konkursverwalters nicht gleichstehe. Dem ist zuzustimmen. In einem Falle dieser Art spielt das Interesse der Konkursgläubiger keine Rolle. Es stehen sich vielmehr das möglicherweise gegebene Interesse des Vermieters an der Beendigung des Vertrages und das des Mieters, durch den Konkurs des Mitmieters nicht aus seiner Rechtsstellung verdrängt zu werden und im Genuß des Mietrechts zu bleiben, gegenüber. Es kann sich daher nur fragen, ob dieses Interesse des Vermieters in der Vorschrift des § 19 KO einen so starken Ausdruck gefunden hat, daß auch derjenige Mieter eine auf diese Bestimmung geschützte Kündigung hinnehmen muß, in dessen Person ein Kündigungsgrund nicht gegeben ist.

d) Das Berufungsgericht sieht den Sinn des dem Vermieter in § 19 KO gewährten Kündigungsrechtes lediglich darin, daß beim Konkurs des Mieters der Vermieter nicht abzuwarten brauche, bis der Mieter mehrere Mieten nicht bezahlt und damit einen Kündigungsgrund gegeben habe. Es meint, dieses Interesse des Vermieters werde in keiner Weise durch den Konkurs eines Mieters bei einem Mietverhältnis mit mehreren Mietern beeinträchtigt, wenn der andere Mieter willens und in der Lage sei, das Mietverhältnis fortzusetzen. Es sei kein Grund ersichtlich, den Vermieter über die allgemeinen im Bürgerlichen Gesetzbuch und Mieterschutzgesetz enthaltenen Grundsätze über die Auflösung eines Mietverhältnisses hinaus zu schützen. Bei seiner Betrachtungsweise geht das Berufungsgericht allerdings von einer nur teilweise zutreffenden Voraussetzung aus. Die Gefährdung des Anspruches auf den Mietzins ist keineswegs der alleinige Grund für das Kündigungsrecht nach § 19 KO. Rechtsbehelfe gegen einen Verlust des Mietzinses bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters sind dem Vermieter bereits durch die Bestimmungen des

§ 554 BGB und des § 3 MSchG gegeben. Die Konkursöffnung selbst führt, wenn der Mieter ohnehin zahlungsunfähig ist, häufig nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung des Mietzinsanspruches, zumal nach der Konkursöffnung anfallende Mietzinsen nach § 59 Nr.2 KO eine Masseschuld bilden. Träfe die Ansicht des Berufungsgerichts zu, so müßte der Konkursverwalter durch eine Vorauszahlung oder Sicherstellung des Mietzinses die Ausübung des dem Vermieter zustehenden Kündigungsrechts abwenden können. Gerade das ist aber nicht der Fall (Lent bei Jäger aaO § 19 Nr.8). Wenn trotz einer Sicherung der Mietzinsen das Kündigungsrecht des Vermieters bestehen bleibt, kann bei der Vermietung an mehrere Personen der Umstand, daß die Zahlung des Mietzinses durch den zahlungsfähig gebliebenen Mitmieter gesichert ist, nicht zur Versagung des Kündigungsrechtes führen. In der Begründung zum Entwurf der Konkursordnung (Die gesamten Materialien zur Konkursordnung, herausgegeben von Hahn S.96) wird zwar auch erwähnt, daß der Vermieter ein Interesse haben könne, den mit dem Gemeinschuldner bestehenden Mietvertrag schon auf Grund des Konkurses zu kündigen, da nach Vertragsrecht des öfteren ein Kündigungsrecht wegen Verzuges mit der Mietzahlung erst bei zweimaliger Säumnis gegeben sei. In der Hauptsache sind aber andere Gründe für die Gewährung des Kündigungsrechtes maßgebend gewesen. Einmal hat, wie sich aus der Begründung zum Entwurf der Konkursordnung (aaO § 96) ergibt, der Gedanke eine Rolle gespielt, daß Vermieter und Mieter gleich behandelt werden müßten. Man hielt es nicht für angängig, dem Konkursverwalter als dem einen Teil bei Konkursöffnung ein Kündigungsrecht zu gewähren, dem Vermieter als dem anderen Teil nicht. Auch Lent (bei Jäger aaO § 19 Nr.8) meint, man könne nicht den Vermieter einseitig den in § 17 KO bestimmten Wahlrechte des Konkursverwalters aussetzen. Würde diesem Grundgedanken Raum gegeben werden, dann müßte

die vom Reichsgericht zugunsten des Konkursverwalters getroffene Auslegung in gleichem Maße auch dem Vermieter zugute kommen. Von diesen Erwägungen läßt sich auch das Landgericht Berlin (NJW 1954, 1207) leiten, das zur Begründung seiner Ansicht, daß dem Vermieter ein Kündigungsrecht zustehe, ausführt, es sei nicht einzusehen, weshalb die Konkursgläubiger mehr Schutz als der Vermieter verdienten. Der Grundsatz der Gleichbehandlung des Vermieters mit dem Konkursverwalter kann aber nicht ausschlaggebend sein. Die Interessen des Vermieters wiegen nämlich gerade nicht gleich schwer wie die des Verwalters. Die Konkursmasse kann nur durch die Kündigung des Konkursverwalters vor einer weiteren Belastung geschützt werden. Der Vermieter ist dagegen in der Lage, sich durch eine Bestimmung im Vertrage zu sichern, daß das mit mehreren Mietern begründete Mietverhältnis im ganzen durch den Konkurs eines Mieters aufgelöst wird. Das Reichsgericht läßt in RGZ 141, 391, 393 mit Recht ein Interesse des Vermieters und Verpächters am Fortbestehen des Vertrages vor dem Interesse der Gesamtheit der Gläubiger zurücktreten. Ist aber bei einem solchen Interessengegensatz zwischen Vermieter und Konkursverwalter der Vermieter der weniger schutzbedürftige Teil, so ist es nicht gerechtfertigt, dem Vermieter dann, wenn er gegenüber dem nicht in Konkurs gefallenen Mitmieter sein Interesse an der Auflösung des Vertrages verliert, das Recht zur Kündigung mit der Begründung zuzugestehen, der Vermieter und der Konkursverwalter müßten gleich behandelt werden.

e) Seine wesentliche Begründung findet das in § 19 KO bestimmte Kündigungsrecht allerdings darin, daß durch die Konkursöffnung das bei Miete und Pacht herrschende Vertrauensverhältnis berührt wird. Die Begründung zum Entwurf der Konkursordnung (aaO S. 95) hebt hervor, daß die persönliche Tüchtigkeit des Pächters und

die Sicherheit, daß der Pachtgegenstand im übereinstimmenden Interesse des Pächters und Verpächters wirtschaftlich genutzt werde. von ausschlaggebender Bedeutung sei. Hinsichtlich der Miete wird gesagt, daß der Konkursverwalter das Mietobjekt meist in anderer Weise gebrauchen werde als ein gewöhnlicher Mieter. Seine Aufgabe sei, die Masse auf jede geeignete Art zu verwerten. Besichtigungen der in der Wohnung befindlichen Gegenstände, Auktionen, Ausverkäufe und dergl. ; seien deshalb nicht zu vermeiden und könnten, so mißlich sie dem Vermieter auch seien, nicht als einen die Aufhebung des Vertrages rechtfertigenden Mißbrauch betrachtet werden. Ferner weist Lent (aaO) mit Recht darauf hin, daß, wie bei der Pacht, auch bei der Vormietung von Geschäftshäusern - um einen solchen Fall handelt es sich hier -, für den Vermieter schwerwiegende Nachteile entstehen können, wenn sie in schlechte Hände geraten, da hierbei die Häuser an Wert stark verlieren können. Aus allen diesen Gründen soll der Vermieter nicht auf eine Auflösung des Mietverhältnisses wegen mißbräuchlicher Verwendung angewiesen sein.

Dieser Grundsatz wiegt aber nicht so schwer, daß er ein Kündigungsrecht des Vermieters auch dann rechtfertigte, wenn auf der Mieterseite mehrere Personen stehen und eine von ihnen in Konkurs gerät. Aus der Überlassung der Mietsache zum gemeinschaftlichen Gebrauch könnte zwar gefolgert werden, daß jeder einzelne Mieter es sich zurechnen lassen müsse, wenn in der Person eines Mitmieters Umstände eintreten, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache in Frage stellen. So will Bettermann (ZfR 1955, 298) ein Kündigungsrecht aus § 19 KO gegenüber allen Mietern zulassen, weil dem Vermieter nach § 2 MSchG die Aufhebungsklage auch dann zustehe, wenn nur ein Mieter sich einer erheblichen Belästigung, einer Miet-

raumgefährdung oder einer unerlaubten Handlung schuldig mache. Es ist indessen zu berücksichtigen, daß der nicht in Konkurs geratene Mitmieter verpflichtet ist, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch gemieteten Räume weiter nur in vertragsgemäßer Weise zu benutzen. Die oben angeführten Bedenken der Begründung des Entwurfs der Konkursordnung haben den Normalfall im Auge, daß der Gemeinschuldner alleiniger Mieter oder Pächter ist. Ihm ist der Fall nicht schlechthin gleichzustellen, daß der Konkursverwalter die Rechte des Gemeinschuldners als eines von mehreren Mietern zusammen mit diesen ausübt. In diesem Falle ist bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses im allgemeinen nicht ohne weiteres zu erwarten, daß sich der Konkursverwalter über die Interessen der Mitmieter an der Erhaltung des Mietverhältnisses hinwegsetzen und für seinen Bereich die Mietsache in der von der Begründung des Entwurfes der Konkursordnung befürchteten Weise gebrauchen wird. Demgemäß ist auch in der Regel nicht anzunehmen, daß in diesem Falle die Interessen des Vermieters annähernd in gleichem Maße wie bei einem Konkurs des einzigen Mieters in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Ergebnis ist daher dem Berufungsgericht beizupflichten, daß das Interesse des Vermieters an der ordnungsmäßigen Erfüllung des Mietvertrages durch den Konkurs über das Vermögen eines der Mieter, wenn der andere Mieter willens ist, das Mietverhältnis fortzusetzen, nicht derart beeinträchtigt wird, daß eine Auflösung des Vertrages geboten wäre.

f) Eine andere Frage ist, ob der Konkurs eines von mehreren Mietern bei Hinzutreten weiterer Umstände bei der Abwägung mit von Bedeutung sein kann, ob nach mietrechtlichen Gesichtspunkten, etwa im Falle des § 553 BGB, eine Kündigung des Vermieters gegenüber allen Mietern gerechtfertigt ist. Diese Frage ist indessen nicht Gegenstand dieses Rechtsstreits.

1. Denkbar ist allerdings, daß die Vertragsparteien bei Vertragsschluß die Abrede treffen, die auch im Wege der Vertragsauslegung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben ermittelt werden könnte (RGZ 90, 328, 332), das Mietverhältnis solle im ganzen durch Kündigung enden wenn in der Person eines der Mieter ein gesetzlicher Kündigungsgrund gegeben sei, insbesondere über sein Vermögen der Konkurs eröffnet werde. Eine Vereinbarung dieser Art will der Kläger in der Bestimmung des § 1 des Mietvertrages sehen, wonach unter Vermieter und Mieter die beteiligten Mietparteien auch dann verstanden werden sollten, wenn sie aus mehreren Personen beständen, und wonach einseitige Rechtsgeschäfte, die vom Vermieter oder diesem gegenüber vorzunehmen seien, für alle Mieter wirksam seien, wenn sie nur einem Mieter gegenüber oder von einem derselben bewirkt würden. Das Berufungsgericht entnimmt der angeführten Bestimmung jedoch nicht die Abrede, daß der über das Vermögen eines Mieters eröffnete Konkurs den Vermieter zur Kündigung des ganzen Vertrages berechtige. Es ist vielmehr der Auffassung, die Klausel regelt nicht, unter welchen materiellrechtlichen Voraussetzungen ein Kündigungsrecht erwachse, sondern bestimme nur, daß einseitige Rechtsgeschäfte und Handlungen zu ihrer wirksamen Erklärung lediglich des Zugehens bei einem der mehreren Mieter bedürften.

2. Die Revision greift diese Auslegung ohne Erfolg an. Der zwischen dem Kläger und dem Ehemann der Beklagten geschlossene Vertrag, in den die Beklagte eingetreten ist, ist als Individualvertrag nur der beschränkten Nachprüfung durch das Revisionsgericht zugänglich. Die Tatsache, daß zu seiner Abfassung ein Formular benutzt worden ist, macht ihn noch nicht zu einem typischen, der Auslegung im Revisionsverfahren unterliegenden Vertrag. Typisch in diesem Sinne sind nur Vereinbarungen, die eine für einen unbestimmten Personenkreis bestimmte Regelung enthalten. so

daß die Notwendigkeit besteht, die erforderliche Auslegung nach objektiven, für die Allgemeinheit voll überselbaren Gesichtspunkten vorzunehmen (BGHZ 7, 365, 368).

Tatsachen, die dafür sprechen, daß es sich um eine typische Vereinbarung in diesem Sinne mit einem über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinausgehenden Wirkungsbereich handelt, sind nicht vorgetragen worden.

Im Deutschen Einheitsmietvertrag ist die genannte Klausel nicht enthalten. Die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung ist möglich, mit dem Wortlaut sehr wohl vereinbar und läßt einen Verstoß gegen Auslegungsregeln und Verfahrensvorschriften nicht erkennen. Insbesondere war das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision nicht genötigt, aus der Bestimmung, daß unter Vermieter und Mieter die beteiligten Mietparteien auch dann verstanden würden, wenn sie aus mehreren Personen beständen, zu einer abweichenden Auslegung zu gelangen. Das Berufungsgericht hat diese Bestimmung nach dem gesamten Inhalt seiner Erwägungen erkennbar dahin ausgelegt, daß sie nichts anderes besage als ohnehin rechtens ist, daß nämlich die den Vertragszweck bildende Gebrauchsüberlassung eine unteilbare einheitliche Leistung darstellt und vertragliche Beziehungen, wenn sich mehrere Vermieter oder Mieter gegenüberstehen, zwischen der Gesamtheit der Vermieter oder Mieter begründet werden. Diese Auslegung läßt einen Gesetzesverstoß nicht erkennen.

3. Auch wenn eine entsprechende Abrede fehlt, so bedarf es doch noch der weiteren Prüfung, ob hier nicht aus der besonderen Gestaltung des Mietvertrags ein Kündigungsrecht des Vermieters herzuleiten ist. Das könnte dann der Fall sein, wenn dem Beitritt der Beklagten zum Mietvertrage nur die Bedeutung einer Garantieübernahme zukäme. In diesem Falle wäre allerdings dem Manne der Beklagten allein die Stellung eines Mieters zugekommen

und hätte der Konkurs über sein Vermögen das Kündigungsrecht des Vermieters nach § 19 KO begründet. In dieser Hinsicht hat das Berufungsgericht ausgeführt, aus der Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Beklagte und dem von ihr auf der nachträglichen Vereinbarung unterschriebenen Vermerk, daß sie mit diesem Tage in die Rechte und Pflichten des Vertrages eintrete, ergebe sich, daß die Beklagte nicht nur ein bürgschaftsähnliches Verhältnis eingegangen, sondern als vollberechtigte Mieterin mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eingetreten sei. Die Revision greift diese Auslegung mit der Prozeßrüge aus § 286 ZPO erfolglos an. Sie beanstandet, das Berufungsgericht habe nicht gewürdigt, daß die Beklagte die Urkunden vom 25. Oktober 1949, 13. November 1949 und 13. April 1951, die Nachträge zu dem Mietvertrage enthalten, sowie eine Vereinbarung vom 22. Februar 1949, durch die der Ehemann der Beklagten mit Einverständnis des Klägers von einem anderen Mieter W. einen Kellerraum zusätzlich mietete, nicht unterschrieben habe. Daraus hätte das Berufungsgericht, so meint die Revision, folgern müssen, daß die Vertragsschließenden davon ausgegangen seien, der Eintritt der Beklagten in den Vertrag solle nur Garantiewirkung haben. Was den Beitritt der Beklagten betrifft, so hat der Kläger im Schriftsatz vom 8. Dezember 1956 unter II jedoch selbst vorgetragen, die Beklagte sei an ihn mit der Bitte herangetreten, sie möchte den Mietvertrag ebenfalls unterzeichnen, weil sie für den Fall, daß ihrem Ehemann etwas passieren sollte, eine Sicherheit für eine evtl. Fortführung des Geschäfts haben wolle. Damit übereinstimmend hat der Kläger in dem Schriftsatz vom 5. März 1957 behauptet, die Beklagte habe erklärt, sie wolle selbst in den Vertrag eintreten, weil ihr Mann krank sei. Trug der Kläger aber selbst vor, die Beklagte habe bei dem Eintritt in das Mietverhältnis das Geschäft für den Fall,

daß ihren Ehemann etwas passiere, fortführen wollen, so stellt es keinen Verstoß des Berufungsgerichts gegen Vertrauensvorschriften, insbesondere gegen die Pflicht zur Würdigung des gesamten Prozeßstoffes dar, wenn das Berufungsgericht die Urkunden nicht auch unter dem Gesichtspunkt berücksichtigte, die Beklagte sei dem Vertrage nur beigetreten, um dem Kläger eine Garantie für den Eingang des Mietzinses zu verschaffen. Da die Abrede über den Eintritt in den Vertrag eine Individualvereinbarung darstellt, ist ihre Auslegung der Nachprüfung in der Revisionsinstanz nur daraufhin zugänglich, ob sie gegen gesetzliche Auslegungsregeln oder Denkgesetze verstößt. Die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung ist jedoch möglich und läßt einen solchen Verstoß nicht erkennen. Tatsachen, die sonst darauf schließen lassen könnten, daß es nach Treu und Glauben dem Kläger nicht verwehrt werden dürfe, das Mietverhältnis zur Auflösung zu bringen, sind nicht vorgetragen.

III. Der Verwalter im Konkurse des Ehemannes der Beklagten hat nach dem Tatbestand des Berufungsurteils die ihm gegenüber abgegebene Kündigung als wirksam anerkannt. Da aber gegenüber mehreren Mietern das Mietverhältnis nur mit Wirkung gegen alle Mieter oder gar nicht gekündigt werden kann, im vorliegenden Fall jedoch die Kündigung als schlechthin unzulässig anzusehen ist, entbehrte auch die Kündigung des Klägers gegenüber dem Konkursverwalter der Wirksamkeit. Es könnte sich indessen fragen, ob die Anerkennung einer unwirksamen Kündigung durch den Konkursverwalter etwa in eine Kündigung durch den Konkursverwalter umzudeuten ist. Eine solche Kündigung wäre allerdings mit Wirkung auch für die Beklagte wirksam gewesen, wie das Reichsgericht in RGZ 141, 591 angenommen hat, so daß sich aus diesem Grunde die Klage als begründet erweisen würde. Eine Kündigung stellt sich als die

Erklärung dar, ein laufendes Rechtsverhältnis beenden zu wollen. In der bloßen Anerkennung einer unwirksamen Kündigung allein könnte indessen eine solche Erklärung nur liegen, wenn der Konkursverwalter nicht nur die Kündigung hätte hinnehmen wollen, weil er sie für wirksam hielt und sich zu einem Widerspruch nicht berechtigt glaubte, sondern wenn er sich bewußt gewesen wäre und den Willen gehabt hätte, eine sich auf die Dauer des Mietverhältnisses beziehende rechtsgeschäftliche Erklärung abzugeben. d. h. ein trotz der Kündigung des Vermieters noch wirksames Mietverhältnis durch sein eigenes Verhalten aufzulösen. Das Schrifttum (Bettmann, Kommentar zum Mieterschutzgesetz § 1 Nr. 140; Roquette, Mieterschutzgesetz § 1 Nr. 66) nimmt allerdings an, daß die Zustimmung des Mieters eines unter Mieterschutz stehenden Raumes zu einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung, die als solche unwirksam ist, in eine Vereinbarung umzudeuten sei, daß das Mietverhältnis beendet werde. Diese Auffassung geht aber, wie der Hinweis bei den genannten Schriftstellen auf die Unwirksamkeit eines Mieterschutzverzichtes gemäß § 49 MSchG zeigt, erkennbar davon aus, daß der Mieter weiß, er sei wegen des Mieterschutzes nicht verpflichtet, dem Verlangen des Vermieters zu entsprechen, sich aber trotzdem zur Räumung bereitfindet. Im vorliegenden Fall ist dafür, daß der Konkursverwalter durch seine Anerkennung eine an sich unwirksame Kündigung des Mietverhältnisses nicht nur für den Gemeinschuldner, sondern schlechthin, also auch für die Beklagte als der Mitmieterin, hat beenden wollen, nichts vorgetragen. Ein solcher Wille des Konkursverwalters wäre keineswegs als selbstverständlich anzunehmen, da Beziehungen zwischen der Beklagten und ihrem Ehemann denkbar sind, die unter Umständen Konkursansprüche der Beklagten begründen können, wenn sie durch eine Kündigung des gemeinsam mit ihrem Ehemann geschlossenen Mietvertrages durch den Konkursverwalter ihrer Ansprüche verlustig ginge.

IV. Die Revision des Klägers war daher zurückzuweisen.
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Großmann Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner