39. Muß im Falle der §§. 388. 389 A.L.R. I. 21 der „Nachfolger" des Vermieters das Mietverhältnis, und zwar stets unter Gewährung der gesetzlichen Kündigungsfrist, aufkündigen, oder erlischt unter Umständen das Mietverhältnis auch ohne Kündigung, sobald das Verfügungsrecht des Vermieters über die vermietete Sache aufhört?

V. Civilsenat. Urt. v. 17. November 1886 i. S. H. (Bekl.) w. St. (Kl.) Rep. V. 255/86.

I. Landgericht I Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Auf Grund der letztwilligen Verfügung einer Vorbesitzerin hatte die Witwe B. den lebenslänglichen Nießbrauch eines Hauses; nach ihrem Tode sollte das Haus an die jetzigen Kläger fallen. Die Witwe B. hatte das Haus auf die 15 Jahr vom 1. Oktober 1870 bis dahin 1885 an die Beklagte vermietet; diese hatte es durch Aftervermietung genutzt und setzte dieses Verhältnis auch nach dem im Jahre 1885 erfolgten Tode der Witwe B. während eines zwischen deren Erben und den jetzigen Klägern geführten Vorprozesses fort. In dem gegenwärtigen, die Berechnung und Herausgabe der den Klägern seit dem Todestage der Witwe B. gebührenden Nutzungen des Hauses betreffenden Prozesse gingen die Kläger von der Auffassung aus, daß der Mietvertrag von der Witwe B. nur für die Zeitdauer ihres Nießbrauches wirksam habe abgeschlossen werden können und mit deren Tode ihnen, den Klägern, als nunmehr allein verfügungsberechtigten Eigentümern des Hauses gegenüber von selbst wirkungslos geworden sei. Die Beklagte wandte unter Berufung auf die §§. 388. 389 A.L.R. I. 21 ein, daß es noch einer besonderen Aufkündigung des Mietverhältnisses seitens der Kläger unter Bewilligung der gesetzlichen (vorliegend vierteljährlichen) Kündigungsfrist bedurft habe, daß aber eine solche Kündigung erst zum 1. April 1885 erfolgt sei.

Aus den Gründen:

„Die Verwerfung dieses letzteren, die Notwendigkeit der Kündigung betreffenden, Einwandes der Beklagten beruht auf Verletzung der in Bezug genommenen landrechtlichen Vorschriften und dies führt zur Aufhebung des Berufungsurteiles.

Die §§. 388. 389 A.L.R. I. 21 lauten:

§. 388. War der Verpächter oder Vermieter über die Sache nur auf seine Lebens- oder irgend eine andere bestimmte Zeit zu verfügen berechtigt: so ist der Nachfolger den Kontrakt fortzusetzen nicht verbunden.

§. 389. Doch muß derselbe dem Pächter oder Mieter den gesetzmäßigen Aufkündigungstermin, zur Bewerbung um ein anderweitiges Unterkommen, gestatten.

Der Wortlaut dieser Vorschriften läßt sich nicht anders verstehen, als daß nach beendigtem Verfügungsrechte des Vermieters derjenige, welchem an seiner Stelle das Verfügungsrecht über die Sache zufällt, die Wahl hat, ob er den auf längere Dauer abgeschlossenen Mietvertrag bestehen lassen oder aufrufen wolle, und daß er, wenn er für letzteres sich entscheidet, die gesetzliche Kündigungsfrist einhalten müsse. Solange der Nachfolger des Vermieters von diesem Wahlrechte nicht durch die Aufkündigung Gebrauch macht, bleibt der Vertrag in Kraft. Diese Auffassung wird bestätigt durch die Stellung der Vorschriften unter dem Marginale:

„Endigung der Pacht und Miete:

1. . . .

2. nach vorhergegangener Aufkündigung."

„Fälle, wo die Aufkündigung auch innerhalb der kontraktmäßigen Zeit stattfindet:

1. . . . 6. . . .

7. wegen Erlöschung des Rechtes des Vermieters oder Verpächters."

Die §§. 388. 389 a. a. O. bilden somit eine vom Gesetzgeber gewollte, in anderen Gesetzgebungen, insbesondere auch im gemeinen Rechte — l. 9 §. 1 Dig. locat. cond. 19, 2 — nicht geltende Ausnahme von der im allgemeinen auch im preußischen Landrechte (Einl. §. 108, Tl. I Tit. 19 §. 33) anerkannten Regel, daß mit dem Rechte des Verleihenden auch das verliehene Recht von selbst sein Ende erreicht

(cessante jure concedentis resolvitur jus concessum) und sind auch als eine solche Ausnahme, und zwar in dem oben bezeichneten Sinne, in der Theorie und Praxis des preußischen Landrechtes stets verstanden worden.

Vgl. Bornemann, Preuß. Civilrecht 2. Aufl. Bd. 4 S. 324; Koch, Kommentar zu §. 388 A.L.R. I. 21; Förster-Eccius, Preuß. Civilrecht Bd. 2 §. 136 S. 238; Entsch. des preuß. Obertrib. Bd. 25 S. 139, Bd. 33 S. 383, Bd. 35 S. 74, Bd. 36 S. 52, Bd. 70 S. 160; Striethorst, Archiv Bd. 8 S. 351.

Der Berufungsrichter glaubt die Anwendung dieser Vorschriften vorliegenden Falles aus folgenden Gründen ausschließen zu sollen.

1. Die Kündigungsfrist aus §. 389 müsse vom Mieter in Anspruch genommen werden; das sei hier nicht geschehen;
2. die Beklagte habe bis zum Mai 1884 den Klägern den Mietvertrag verheimlicht, ihnen dadurch arglistigerweise die Kündigung unmöglich gemacht und könne deshalb aus dem Unterbleiben der Kündigung keine Rechte herleiten;
3. der §. 389 a. a. O. komme da nicht zur Anwendung, wo ein Bedürfnis zur Belassung des Mieters im Mietbesitze während der Kündigungsfrist nicht bestehe; die Beklagte werde aber durch die Räumung des Hauses, das sie nicht selbst bewohne, nicht in die Lage gebracht, sich ein anderweitiges Unterkommen suchen zu müssen, und ihre Untermieter sollten nach Absicht der Kläger in dem Mietverhältnisse bleiben.

Diesen Gründen kann indessen nicht beigepflichtet werden. Die Gründe zu 1 und 3 richten sich offensichtlich nur gegen das Erfordernis der Einhaltung der Kündigungsfrist und lassen die Frage, ob die Beendigung des Mietrechtes mit dem Erlöschen des Verfügungsrechtes des Vermieters von selbst eintrete, oder ob es dazu gemäß §. 388 a. a. O. einer Erklärung des Nachfolgers des Vermieters, daß er das Mietverhältnis nicht fortsetzen wolle (also einer Kündigung, wenngleich ohne Fristbewilligung) bedürfe, unberührt. Aber auch soweit durch diese Gründe die Verpflichtung der Kläger zur Bewilligung einer Kündigungsfrist verneint werden soll, sind sie nicht haltbar. Daß (zu 1) der Mieter die nach §. 389 ihm „zu gestattende" Kündigungsfrist besonders beanspruchen müsse, ist aus dem Gesetze nicht zu

entnehmen. Das Gesetz verpflichtet den Nachfolger des Vermieters, die Kündigungsfrist innezuhalten; daraus folgt von selbst das Recht des Mieters auf diese Frist; dieselbe versteht sich, auch ohne daß sie besonders beansprucht wird, hier ebenso als Selbstfolge der Kündigung wie in allen anderen Fällen der gesetzlich befristeten Kündigung (z. B. beim Darlehn). Wäre das Gegenteil die Absicht des Gesetzes, so würde es an jedem Anhalte dafür fehlen, binnen welcher Zeit nach erfolgter Kündigung der Mieter sein Verlangen, daß ihm die Frist gewährt werde, geltend zu machen habe. Ebenso ungerechtfertigt ist es (zu 3) aus den Worten des §. 389 a. a. O:

„zur Bewerbung um ein anderweitiges Unterkommen"

zu schließen, daß die Frist nur dann bewilligt werden müsse, wenn der Mieter oder Pächter derselben bedürfe. Sollte von einem solchen Bedürfnisse, das auch dann nicht unbedingt vorhanden ist, wenn der Mieter die Sache im persönlichen Gebrauche hat, die Pflicht zur Bewilligung der Frist abhängig sein, so würde das eine richterliche Prüfung des Bedürfnisses in jedem Einzelfalle voraussetzen, und das geht nicht, wie etwa im Falle der §§. 337. 338 dieses Titels, aus der Fassung des Gesetzes hervor. So wie die Worte dastehen, erscheinen sie lediglich als eine, freilich entbehrliche, im Stile des Allgemeinen Landrechtes aber nicht befremdliche Wiederholung des allen Kündigungsfristen zu Grunde liegenden gesetzgeberischen Gedankens, des Gedankens nämlich, zur Vermeidung der aus plötzlicher und unerwarteter Vertragserfüllung für den Schuldner der Regel nach eintretenden Verlegenheit eine mit der Forderung der Erfüllung beginnende Frist zu setzen, welche dann aber bei den Geschäften, bei denen sie vorgeschrieben ist, immer und in ein für allemal vorgesehener Dauer eintritt, ohne Rücksicht, ob im Einzelfalle ein Bedürfnis dazu vorliegt und ob zu dessen Abhilfe gerade diese Frist erforderlich und ausreichend ist. So hat auch das vormalige preußische Obertribunal die Vorschrift des §. 389 stets verstanden. In dem, Bd. 36 S. 52 der Entscheidungen mitgeteilten Falle handelte es sich um eine für 9 Thlr. jährlich verpachtete Wiese, einen Gegenstand, bei dem sich sicherlich nicht ohne weiteres unterstellen läßt, daß dessen Herausgabe den Pächter „zur Bewerbung um ein anderweitiges Unterkommen" nötige. Und in der Entscheidung Bd. 70 S. 160 bezeichnet das Obertribunal es als unzulässig, den §. 388 (die Kündigungspflicht) aus der unzertrennlichen Verbindung mit dem

§. 389 (der Fristbewilligung) zu lösen und ohne die in dem letzteren enthaltene Beschränkung zur Anwendung zu bringen.

Unzutreffend ist aber auch der zweite oben mitgeteilte, sowohl die Pflicht zur Kündigung, als die zur Bewilligung der Kündigungsfrist berührende Entscheidungsgrund des Berufungsrichters,

daß die Beklagte durch arglistige Verheimlichung des Mietvertrages den Klägern die Kündigung unmöglich gemacht habe."

(Dies wird in der weiteren, im einzelnen hier nicht interessierenden Ausführung damit begründet, daß der ursachliche Zusammenhang zwischen der angeblichen „arglistigen Verheimlichung" des Mietvertrages auf seiten der Beklagten und der unterbliebenen Kündigung auf seiten der Kläger nicht dargelegt sei.