

Wohnräumen am 21. September 1959 einem Ehepaar für Wohnzwecke zugewiesen. Die Klägerin, die die Räume als Gewerberäume erhalten wollte, sei damit nicht einverstanden gewesen und habe deshalb mit dem zugewiesenen Ehepaar keinen Mietvertrag abgeschlossen. Das durch die Klägerin in Gang gesetzte verwaltungsrechtliche Verfahren habe allein den langen Mietausfall verursacht. Damit könne jedoch der Verklagte nicht belastet werden.

Gegen dieses Urteil legte die Klägerin Berufung ein. Sie trug dazu vor, daß eine Zuweisung an die Eheleute von der Abteilung Wohnungswesen nur in Aussicht gestellt worden sei, falls die Eheleute die Räume zu Wohnräumen umgebaut hätten. Dieser Umbau wäre mit einem Kostenaufwand von 4000 bis 5000 DM verbunden gewesen und hätte auch nicht vor Dezember 1959 fertig sein können. Für den vorliegenden Streitfall wäre dadurch der Verklagte nicht begünstigt worden. Die Beschwerde der Klägerin gegen eine eventuelle Zuweisung durch die Abteilung Wohnungswesen hätte Erfolg gehabt. Das Stadtbezirksgericht hätte deshalb zu Unrecht ausgeführt, daß sie den entstandenen Mietausfall selbst zu vertreten hätte. Die Klägerin hat daher beantragt, das angefochtene Urteil abzuändern und den Verklagten weiterhin zur Zahlung von 207,93 DM nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 1. Oktober 1959 zu verurteilen.

Der Verklagte hat die Zurückweisung der Berufung beantragt.

Aus den G r ü n d e n :

Die form- und fristgerecht eingegangene Berufung ist unbegründet. Die Klägerin kann ihren weiteren Mietzinsanspruch nicht auf den Mietvertrag, trotz dessen eindeutiger Kündigungsabrede, stützen. Die Einhaltung dieser vertraglichen Regelung stellt eine einseitige finanzielle Belastung des Mieters dar, weil eine Gegenleistung fehlt. Soweit sich die Mietverhältnisse auf Wohnräume beziehen, ist das Gesetz über die Auflockerung von Kündigungsterminen vom 24. März 1938 (RGBl. I S. 306) anzuwenden. Dieses Gesetz gestattet die Kündigung des Vertrags — unabhängig von den vertraglichen Kündigungsfristen — zum Schluß eines jeden Kalendermonats. Soweit es sich aber um gewerbliche Räume handelt, mangelt es zur Zeit noch an einer speziellen gesetzlichen Regelung. Um die sich daraus für die Mieter ergebenden Unbilligkeiten zu vermeiden, hat die Stadtverordnetenversammlung von Groß-Berlin mit Beschluß Nr. 15 vom 27. Juni 1956 festgelegt, daß die volkseigenen Wohnungsverwaltungen angewiesen werden, von den noch in alten Mietverträgen vereinbarten langen Kündigungsfristen zum Nachteil der Mieter keinen Gebrauch mehr zu machen.

Dieser Verzicht stellt keine unvermeidbare Belastung des Vermieters dar, denn im Normalfall bereitet die Neuvermietung von Gewerberäumen keine Schwierigkeiten. Solche treten nur dort auf, wo es sich um schlecht instandgehaltene Räume handelt oder in denen die arbeitstechnischen Voraussetzungen für die Arbeitskräfte nicht mehr gewährleistet sind.

Für den Mieter kann aus § 5 MSchG kein Vorteil abgeleitet werden. Dort ist zwar die Aufhebung des Mietverhältnisses auf Räumungsklage für den Zeitpunkt vorgesehen, in dem eine bei Klageerhebung ausgesprochene Kündigung wirksam geworden wäre. Ist die Räumung wegen erheblicher Belästigung im Einzelfall trotz der Aussetzungsmöglichkeit des § 11 MSchG unumgänglich, so wird ohnehin die Kündigungsfrist nicht abzuwarten, sondern die sofortige Aufhebung des Mietverhältnisses gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 MSchG auszusprechen sein. Dasselbe gilt bei Räumungsklagen wegen Mietrückstandes. Auch hier wird — das Gericht dem Schuldner keine Gelegenheit geben, zu den bisherigen noch zusätzliche Rückstände auflaufen zu lassen.

Im Fall des Eigenbedarfs (§ 4 MSchG) lassen sich jegliche Härten für den Mieter im Vollstreckungsver-

fahren vermeiden, so daß es gleichfalls keiner langen Kündigungsfrist im Interesse des Mieters bedarf.

Mietaufhebungsklagen gern. § 3a MSchG sind wegen des strengen Preisstopps äußerst selten und im Zusammenhang mit langen Kündigungsfristen ohnehin ohne praktische Bedeutung.

In keinem der im Zusammenhang mit § 5 MSchG genannten Ausnahmefälle hat der Mieter mithin einen irgendwie beachtlichen Vorteil, der gegenüber der regelmäßig en Pflicht zur Weiterzahlung des Mietzinses bis zu einem weithin hinausgeschobenen Endtermin ins Gewicht fällt, geschweige denn Vorteile, die die des Vermieters auch nur annähernd aufwiegen könnten. Aus diesen Erwägungen ergibt sich, daß die noch in Einzelfällen vereinbarten langfristigen Kündigungstermine bei Mietverträgen ausschließlich im Interesse des Vermieters liegen. Mit ihnen sichert er sich vor der Gefahr des Mietzinsausfalls infolge möglicher Schwierigkeiten bei der Neuvermietung. Das Risiko der Schwervermietbarkeit wird dadurch auf den Mieter abgewälzt. Solche Kündigungsvereinbarungen widersprechen deshalb den Anschauungen unserer Werkstätten und sind als sittenwidrig im Sinne von § 138 BGB zu behandeln.

Vorliegend wurden die streitigen Ladenräume vom Verklagten als Gemüsegeschäft genutzt. Eine Neuvermietung für den gleichen Zweck hatte der Rat des Stadtbezirks abgelehnt, weil der Zustand der Räume die von der Bevölkerung zu Recht geforderte Verkaufskultur nicht mehr gewährleistete. Wenn die Klägerin auch die Neuvermietung für gewerbliche Zwecke durchgesetzt hat, kann sie gleichwohl aus diesem Umstand keinen Anspruch gegen den Verklagten ableiten. Dem Stadtbezirksgericht ist darin zu folgen, daß der Verklagte auf diese Differenzen keinen Einfluß hatte und deshalb für den daraus entstandenen Mietausfall nicht haftbar gemacht werden kann.

Der Verklagte hat den Mietzins für die streitigen Räume bis einschließlich September 1959 an die Klägerin gezahlt. Diese Zahlung ist mit einer Kündigungsfrist zum Quartalsende, wie sie § 565 BGB zuläßt, gleichzusetzen. Damit hat er seinen vertraglichen Pflichten genügt. Die Berufung mußte daher zurückgewiesen werden.

(Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Dr. Cariota Schindowski, Berlin)

A n m e r k u n g :

Eine Vielzahl älterer Mietverträge enthält Kündigungsbestimmungen, die auf eine außerordentliche finanzielle Belastung des Mieters hinauslaufen. Wird die Kündigung z. B. nur zum Jahresende mit einer Frist von drei Monaten zugelassen, so könnte der Mieter, der den Kündigungstermin (etwa wegen Schwierigkeiten bei der Zuteilung von Ersatzraum) nicht eingehalten hat, für annähernd weitere 15 Monate am Verträge festgehalten werden. Soweit es sich um Wohnräume handelt, hat hier das Gesetz über die Auflockerung der Kündigungstermine bei Mietverhältnissen über Wohnräume vom 24. März 1938 (RGBl. I S. 306) Abhilfe geschaffen. Es läßt zwar die Kündigungsfristen unberührt, gestattet aber die Kündigung zum Schluß eines jeden Kalendermonats. Seine Anwendung auf Mietverträge über gewerbliche Räume ist jedoch durch § 3 ausgeschlossen. Nur wenn die Geschäftsräume Bestandteile einer Wohnung sind — also z. B. in der Wohnung ein Büro, Warenlager, eine Werkstatt oder dgl. unterhalten werden, wobei natürlich die Nutzung zu Wohnzwecken üblicherweise überwiegt —, unterliegen sie ausnahmsweise der genannten Vorschrift. Für sonstige Gewerberäume greift das Auflockerungsgesetz gern. § 3 Satz 2 selbst dann nicht ein, wenn sie gemeinsam mit angrenzenden Wohnräumen vermietet sind.