

Weder durch die direkte noch durch eine entsprechende Anwendung der genannten Bestimmungen lassen sich daher die bereits gekennzeichneten wirtschaftlichen Nachteile für denjenigen vermeiden, der nach dem Vertrag unter Umständen viele Monate nach Kündigung und Auszug noch den meist beträchtlichen Mietzins für gewerbliche Räume zahlen müßte.

Es muß deshalb die Frage aufgeworfen werden, ob die Vereinbarungen besonders langer Kündigungsfristen und weit hinausgeschobener Endtermine überhaupt noch rechtsbeständig sind. Dies ist unter folgenden Gesichtspunkten zu verneinen:

Vor Einführung des Mieterschutzes für gewerbliche Räume hatte auch der Mieter unter Umständen ein gewisses Interesse an der Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist, weil er im Falle einer Kündigung seitens des Vermieters die Abwicklung oder Verlegung seines Betriebes in andere Geschäftsräume nicht zu überstürzen brauchte. Dieser Grund ist aber mit der Ausdehnung des Mieterschutzes auf alle Mietobjekte praktisch seit langem weggefallen. Schon das Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 (RGBl. I S. 353) machte — ebensowenig wie die jetzt geltende Fassung des Gesetzes — einen Unterschied zwischen Wohn- und Gewerberäumen. Daraus ergibt sich, daß die langfristigen Kündigungsvereinbarungen gegenwärtig ausschließlich dem Interesse des Vermieters dienen. Das Risiko der Schwervermietbarkeit oder der schleppenden Weitervermietung wird auf den Mieter abgewälzt, ohne daß dem eine irgendwie beachtliche Gegenleistung gegenübersteht.

Das vorstehende Urteil hat bereits zu Recht darauf hingewiesen, daß in keinem der im Zusammenhang mit § 5 MSchG genannten Ausnahmefälle der Mieter einen irgendwie beachtlichen Vorteil hat, der gegenüber der regelmäßigen vertraglichen Pflicht zur Weiterzahlung des Mietzinses bis zu einem weit hinausgeschobenen Endtermin ins Gewicht fallen, geschweige denn die Vorteile dieser Regelung für den Vermieter auch nur annähernd aufwiegen könnte.

Das rechtfertigt m. E. auch die Schlussfolgerung, daß derartige Abreden über eine langfristige Kündigung, als den Vermieter einseitig bevorzugend, den Rechtsanschauungen der Werk tätigen widersprechen und somit sittenwidrig und gemäß §§ 138, 139 BGB nichtig sind.

Dieses Ergebnis wird unterstützt durch die bei Erörterung der Sittenwidrigkeit gewisser Klauseln der früheren Einheitsmietverträge gemachten Ausführungen von Nathan über die Vermutung der Sittenwidrigkeit und Nichtigkeit solcher Vereinbarungen, die wesentlich zuungunsten des Mieters von den Bestimmungen des BGB abweichen (NJ 1953 S. 534 f.). Eine solche Vermutung greift auch hier durch; denn § 565 BGB erklärt die Kündigung zum Ende des Kalendermonats, im übrigen aber zum Ende des Quartals für zulässig. In Übereinstimmung hiermit sieht auch der für den Abschluß von Mietverträgen gemäß § 8 Abs. 3 der 1. Durchführungsbestimmung vom 6. Juni 1956 zur WohnraumlenkungsVO (GBl. I S. 505) empfohlene Mustervertrag die Kündigung für den Schluß eines Kalendermonats vor.

Es kann wohl keinem Zweifel unterliegen, daß es wünschenswert wäre, wenn ein künftiges Zivilgesetzbuch die Kündigungsfristen einheitlich etwa dahin regelte, daß sämtliche Mietverträge spätestens am 15. eines jeden Monats zum Monatsende gekündigt werden können. Bis zum Inkrafttreten einer solchen Regelung aber wird man die Kündigung zum Quartalsende, wie sie auch § 565 BGB nicht ausschließt, für zulässig erklären müssen.

Zusammenfassend ist mithin festzustellen: Mietverträge über gewerbliche Räume, die längere Fristen und Endtermine enthalten, als sie § 565 BGB vorsieht (Kündigung zum Quartalsende), sind insoweit sittenwidrig und

teilnichtig gemäß §§ 138, 139 BGB. Aus dieser Handhabung ergibt sich zusätzlich eine begrüßenswerte praktische Konsequenz: Der Vermieter wird in der Erkenntnis, daß er nicht auf lange Zeit hinaus das Risiko des Leerstehens der Räume dem Mieter aufbürden kann, nicht nur rasch die notwendige Freimeldung vornehmen, sondern auch bei der Abteilung Wohnungswesen Einfluß auf die unverzügliche Weitervergabe an einen neuen Mieter nehmen.

Karl-Heinz Beyer,  
Oberrichter am Stadtgericht von Groß-Berlin

§ 19 EheVO; § 16 EheVerfO; §§ 134, 138 Abs. 1 BGB.

Eine vor Erhebung der Scheidungsklage getroffene Abrede über das Tragen der Kosten ist nichtig, weil sie gegen die guten Sitten verstößt.

KrG Brandenburg, Urt. vom 1. April 1960 — 3 C 47/60 St.

Die Parteien waren miteinander verheiratet. Die Ehe wurde rechtskräftig geschieden und der Verklagte verurteilt, die Gerichtskosten zu zahlen. Die außergerichtlichen Kosten hatte jede Partei selbst zu tragen.

Die Klägerin behauptete nunmehr, der Verklagte habe sich vor Erhebung der Ehescheidungsklage schriftlich vor dem Rechtsanwalt der Klägerin verpflichtet, bis zu 400 DM für Anwalts- und Gerichtskosten in Raten von 50 DM zu zahlen. Er habe nur einmal gezahlt und sich dann nicht mehr an diese Vereinbarung gehalten. Sie beantragt deshalb, den Verklagten zur Zahlung eines Teilbetrags von 50 DM zu verurteilen. Der Verklagte beantragt, die Klage abzuweisen, da die Entscheidung des Gerichts für ihn bindend sei. Er gebe zu, eine derartige Erklärung vor dem Anwalt abgegeben zu haben, denn er habe nicht gewußt, wie er sich habe verhalten sollen. Erst im Termin sei ihm die Rechtslage klar geworden. Deshalb habe er sich schon während des Prozesses geweigert, die Verpflichtung einzuhalten.

Aus den Gründen:

Der Klageanspruch findet im Gesetz keine Grundlage. Die Klägerin hat, obwohl sie durch einen Rechtsanwalt vertreten ist, eine solche auch nicht angeben können. Im vorliegenden Verfahren kommt es auch nicht darauf an, ob diese Grundlage in den §§ 116 f, 145, 328, 781, 780 BGB oder in anderen gesetzlichen Bestimmungen gesucht wird, denn die von dem Verklagten abgegebene Willenserklärung ist nichtig; sie ist gesetz- und sittenwidrig.

Das Verfahren in Ehesachen, das die Parteimaxime weitestgehend ausschaltet, legt dem Gericht die Verpflichtung auf, von Amts wegen alles Erforderliche zu veranlassen, um zu einer objektiv richtigen Entscheidung zu kommen. Das Gericht entscheidet deshalb, auch wenn ein diesbezüglicher Antrag von den Parteien nicht gestellt ist, so z. B. über das Sorgerecht für die ehelichen Kinder, über deren Unterhaltsanspruch gegenüber dem nichtsergeberechtigten Elternteil und nicht zuletzt über die Kosten des Verfahrens. § 16 EheVerfO hebt diese Stellung des Gerichts noch ausdrücklich hervor, indem der Vergleich, das Anerkenntnis und der Verzicht nur insoweit für zulässig erklärt werden, als diese Rechts-handlungen den Grundsätzen der EheVO entsprechen und mit dem Sinn und Wesen des Verfahrens vereinbar sind. Sie bedürfen daher auch der Bestätigung durch das Gericht.

Selbst, wenn die Erklärung in diesem Fall vor einem Notar abgegeben worden wäre und eine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung beinhaltet hätte, könnte nicht vollstreckt werden, da es an der Bestätigung durch das Gericht mangelt. Daraus folgt, daß es für die Zuerkennung und Durchsetzung der genannten Ansprüche im Ehescheidungsverfahren nicht vom Willen der Parteien — auch nicht dem übereinstimmenden — abhängt, sondern von der Feststellung der tatsächlichen Fakten. Die erkannten Tatsachen sind so mitzuverwerten, daß die gerichtliche Entscheidung der gesellschaftlichen Entwicklung und den persönlichen