
Datum: 29.03.2000
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 192/99
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2000:0329.30U192.99.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 2 O 253/99

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 25. August 1999 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bochum wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 160.000,00 DM abwenden, falls nicht vor der Vollstreckung die Klägerin Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beide Parteien dürfen die Sicherheit durch Bürgschaft einer aus dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Großbank, Genossenschaftsbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse erbringen.

Die Beschwer des Beklagten beträgt 127.651,00 DM.

Die Klägerin vermietete der H Vertriebs-GmbH durch Mietvertrag vom 29.06./05.07.1994 das Anwesen G-Str. - 8 in C auf die Dauer von 15 Jahren fest. Als monatlicher Mietzins wurde ein Betrag von 110.000,00 DM vereinbart, zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von monatlich 9.300,00 DM und zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.	2
Über das Vermögen der Mieterin wurde mit Beschluß des Amtsgerichts Duisburg vom 1. April 1998 das Konkursverfahren eröffnet. Der Beklagte kündigte als Konkursverwalter mit einem noch am gleichen Tage per Telefax eingegangenen Schreiben vom 03.04.1998 das Mietverhältnis zum 30.06.1998, hilfsweise zum 30.09.1998. Mit Schreiben vom 20.05.1998 meldete die Klägerin ihre Mietforderungen für die Monate April bis September 1998 als Masseschulden an. Der Beklagte hat die Mieten bis einschließlich Juni 1998 gezahlt.	3
Mit der Klage hat die Klägerin Zahlung des Mietzinses für den Monat Juli 1998 in Höhe von 119.300,00 DM zuzüglich 8.351,00 DM Mehrwertsteuer, insgesamt 127.651,00 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 06.07.1998 verlangt.	4
Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und die Auffassung vertreten, seine Kündigung sei zum 30.06.1998 wirksam geworden.	5
Das Landgericht hat der Klage in der Hauptsache stattgegeben, jedoch unter Abweisung des weitergehenden Antrages Zinsen nur in Höhe von 4 % zugesprochen. Zur Begründung hat es ausgeführt, der Klägerin stehe der Mietzinsanspruch für Juli 1998 nach § 535 Satz 2 BGB zu. Die schriftliche Kündigung des Beklagten vom 03.04.1998 habe das Mietverhältnis erst mit Wirkung zum 30.09.1998 beendet. Das Sonderkündigungsrecht nach § 19 KO begründe keine verkürzte Kündigungsfrist gemäß § 565 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 Nr. 3 BGB. § 565 Abs. 5 BGB benenne als abzuändernde Kündigungsfrist die des § 565 Abs. 1 a BGB gerade nicht. Dazu bestehe auch keine Notwendigkeit, da bei einer ordentlichen Kündigung von Geschäftsräumen unabhängig von der Bemessungsart des Mietzinses die 6-monatige Kündigungsfrist gelte. Bei einer Kündigung aus einem Sonderkündigungsrecht habe es einer Vereinheitlichung unterschiedlicher Kündigungsfristen nicht bedurft. Eine Verkürzung der Kündigungsfrist habe der Gesetzgeber auch nicht beabsichtigt, mit Einführung des § 565 Abs. 1 a BGB habe er eine Verlängerung der zuvor geltenden 3-monatigen Kündigungsfrist geschaffen, um Geschäftsraummieter vor zu kurzfristigen Kündigungen zu schützen.	6
Gegen diese Entscheidung, auf die auch wegen des weitergehenden Parteivortrages verwiesen wird, wendet sich der Beklagte mit der Berufung. Er ist der Auffassung, die Kündigungsfrist berechne sich auf den Ablauf des übernächsten Monats, da § 565 Abs. 5 BGB gerade nicht auf § 565 Abs. 1 a verweise, vielmehr unter anderem auf § 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB.	7
Der Beklagte beantragt,	8
unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.	9
Die Klägerin beantragt,	10
die Berufung des Beklagten zurückzuweisen.	11
Sie verteidigt im wesentlichen das angefochtene Urteil und hält an ihrer Auffassung fest, die Kündigung vom 03.04.1998 sei zum 30.06.1998 nicht wirksam geworden.	12
Im übrigen wird auf den Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	13

Die zulässige Berufung des Beklagten ist nicht begründet. Die Klägerin hat Anspruch auf den der Höhe nach unstreitigen Betrag von 127.651,00 DM für den Monat Juli 1998, § 535 Satz 2 BGB i.V.m. § 19 Abs. 1 Nr. 2 Konkursordnung i.V.m. Art. 103 EG Insolvenzverordnung. Die Kündigung des Beklagten vom 03.04.1998 hat das Mietverhältnis nicht zum 30.06.1998 beendet.

Nach § 19 KO kann der Verwalter ein Mietverhältnis des Gemeinschuldners unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, falls nicht eine kürzere Frist vertraglich ausbedungen ist. Die gesetzliche Kündigungsfrist bestimmt sich hier, da es sich um ein Mietverhältnis über Geschäftsräume handelt, nach § 565 Abs. 1 a BGB. Nach dieser durch Gesetz vom 29.10.1993 eingefügten und ab 01.01.1994 in Kraft getretenen Regelung ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Die Kündigung vom 03.04.1998 konnte daher erst zum 30.09.1998 wirksam werden.

Die Anwendbarkeit des § 565 Abs. 1 a BGB ist nicht durch § 565 Abs. 5 BGB ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift sind Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 Nr. 2 anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann, Abs. 1 a wird nicht erwähnt. Daraus kann nach Auffassung des Senats aber nicht der Schluß gezogen werden, § 565 Abs. 1 a BGB finde bei Eingreifen von Sonderkündigungsrechten keine Anwendung. Mit der wohl als herrschend zu bezeichnenden Auffassung (Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearbeitung, § 565 Rdn. 98; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 7. Aufl., § 565 Rdn. 42; Palandt/Putzo, BGB, 59. Aufl., § 565, Rdn. 27; Grapentin in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl., IV Rdn. 202; Stornel, Mietrecht aktuell, A Rdn. 177; Schulz NZM, 99, 651; LG Kiel, NJW-RR 95, 585) sieht der Senat in der in § 565 Abs. 5 BGB fehlenden Nennung des am 01.01.1994 in Kraft getretenen Abs. 1 a lediglich ein Redaktionsversehen. Dafür spricht unter anderem, daß durch die Einfügung des Abs. 1 a der Anwendungsbereich der Geschäftsraummiete dem Anwendungsbereich des früher geltenden Abs. 1 Nr. 3 entzogen worden ist. Auch spricht Abs. 5 von der Einhaltung der gesetzlichen Frist, was auf den generellen Willen des Gesetzgebers hindeutet, für die nach den verschiedenen gesetzlichen Vorschriften eingeräumten Sonderkündigungsrechte (z.B. § 19 KO, § 57 a ZVG) klarstellend und ergänzend für die dort genannte gesetzliche Kündigungsfrist auf die in den vorstehenden Absätzen genannten gesetzlichen Fristen hinzuweisen.

Insbesondere hat der Gesetzgeber mit der Einfügung des § 565 Abs. 1 a BGB den Besonderheiten der Geschäftsraummiete und den besonderen Bedürfnissen beider Vertragspartner Rechnung getragen. Beide Parteien benötigen angesichts oft erheblicher und gerade auf eine bestimmte Mietpartei zugeschnittenen Investitionen größere Planungssicherheit als bei Objekten, die am Markt entweder leichter wieder zu vermieten oder zu verschaffen sind. Es ist nicht anzunehmen, daß der Gesetzgeber die Partner der Geschäftsraummiete zwar für den Fall einer ordentlichen Kündigung durch Einräumung einer längeren Kündigungsfrist als üblich vor den Folgen einer kurzfristigen Beendigung des Mietverhältnisses schützen, diesen Schutz aber im Falle des für den Vertragspartner unvorhersehbaren Eintritts eines Sonderkündigungsrechtes versagen wollte.

Die in dieser - in der höchstrichterlichen Rechtsprechung soweit ersichtlich noch nicht entschiedenen - Frage vertretene gegenteilige Auffassung (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht 7. Aufl., § 565 Rz. 42; Wolf/Eckert, Gewerbliches Miet-, Pacht- und Leasingrecht, 7. Aufl., Rz. 936, Fritz, NJW 1996, 2068; Krull, ZMR 98, 125; Landgericht Düsseldorf, 14 O 70/97, Urteil

vom 01.10.1997) überzeugt den Senat nicht. So hält es der Senat im Gegensatz zu Blank, a.a.O., nicht für systemwidrig, wenn ausschließlich bei der Geschäftsraummieta längere Kündigungsfristen als allgemein üblich zu beachten sind. Die Notwendigkeit längerer Kündigungsfristen ergibt sich eben aus den Besonderheiten der Geschäftsraummieta im Gegensatz zu der Vermietung anderer Räume, was der Gesetzgeber gerade durch Einfügung des § 565 Abs. 1 a BGB auch zum Ausdruck gebracht hat. Auch kann nicht, wie das Landgericht Düsseldorf meint, aus der unterbliebenen gesetzlichen Änderung seit Inkrafttreten des Absatzes 1 a darauf geschlossen werden, es liege kein Redaktionsversehen vor. Es gibt keinen dahingehenden Erfahrungssatz, daß der Gesetzgeber bei auslegungsfähigen und auslegungsbedürftigen Vorschriften klarstellend eingreift, wenn die dazu ergehende Rechtsprechung dafür keine Veranlassung gibt und sich eine herrschende Meinung herausgebildet hat, die dem gesetzgeberischen Willen entspricht, wie es hier der Fall ist. Insbesondere war hier eine Klarstellung des Gesetzgebers für eine einzelne Vorschrift des Mietrechts nicht mehr zu erwarten, da schon seit geraumer Zeit eine Reform des gesamten Mietrechts angestrebt wird.	
Der nunmehr vorliegende (Stand 20. März 2000) Referentenentwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) weist im übrigen darauf hin, daß der Gesetzgeber bei der Geschäftsraummieta auch bei einem Sonderkündigungsrecht die Frist des § 565 Abs. 1 a BGB für anwendbar erklären wollte, eine ausdrückliche Regelung insoweit aber versehentlich unterblieben ist.	20
Nach § 580 b Abs. 2 des Referentenentwurfes ist bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume die ordentliche Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig; dies entspricht der Regelung des § 565 Abs. 1 a der geltenden Fassung. Der bisherige Abs. 5 der geltenden Fassung wird in § 580 b Abs. 4 des Referentenentwurfes wie folgt gefaßt:	21
"Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann."	22
In der Begründung des Entwurfes heißt es, die Vorschrift entspreche mit lediglich sprachlichen Änderungen § 565 Abs. 1, Abs. 1 a sowie Abs. 4 und 5 BGB, Abs. 4 enthalte die Kündigungsfrist für die "außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist". Gegenüber dem geltenden Recht werde für die Geschäftsraummieta ausdrücklich klargestellt, daß insoweit die Frist des Abs. 2 gelte. Damit werde der bislang bestehende Streit, welche Frist für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist beim Geschäftsraummietverhältnis anzuwenden sei, im Sinne der getroffenen Regelung entschieden.	23
Der Referentenentwurf macht damit deutlich, daß es sich bei der Neufassung lediglich um die bisher zum Teil vermißte sprachliche Klarstellung und nicht etwa um eine materielle Neuregelung der bisher geltenden Bestimmungen handelt. Dies bestätigt die hier vom Senat vertretene Auffassung zur Geltung des § 565 Abs. 1 a BGB im Falle eines Sonderkündigungsrechtes.	24
Die Zinsentscheidung folgt aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB.	25
Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10, 711, 546 Abs. 2 ZPO.	26
