

32. 1. Inwieweit sind Beschlüsse des Mieteinigungsamts für die ordentlichen Gerichte bindend?
 2. Ist in den Fällen des § 2 Abs. 1 der Mieterfußverordnung vom 23. September 1918 auch eine Regelung zulässig, die dem Mieter nicht nur Pflichten auferlegt?

III. Zivilsenat. Ur. v. 10. Dezember 1920 i. S. E. (R.) v. S. (Befl.). III 229/20.

I. Landgericht I Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte war mit der Zahlung des Mietzinses für Geschäftsräume, die er in dem unter Zwangsverwaltung stehenden E.schen Hause in B. inne hatte, im Rückstande geblieben und wurde deshalb im Frühjahr 1919 vom Zwangsverwalter auf Zahlung verklagt. Die gleichzeitig vom Zwangsverwalter ausgesprochene Kündigung wurde durch Beschluß des Mieteinigungsamts (MEA.) für unwirksam erklärt, das Mietverhältnis unter den bisherigen Bedingungen bis zum 31. März 1920 verlängert und dem Mieter die Verpflichtung auferlegt, die rückständige Miete in Zuschlüssen zum laufenden Mietzins zu bezahlen, wogegen bei Nichterhaltung dieser Zahlungen der Vermieter berechtigt sein sollte, die Räumung zu verlangen. Der Beklagte erfüllte die ihm hiernach auferlegten Pflichten, und das Mietverhältnis wurde stillschweigend um ein weiteres Jahr verlängert. Gleichwohl verlangte der Kläger die sofortige Zahlung aller noch nicht bezahlten Mietzinsbeträge. Seine Klage wurde in allen Rechtszügen abgewiesen.

Gründe:

Der Beschluß des MEA. beschränkt sich nicht darauf, die allmähliche Bezahlung der Mietzinsrückstände als eine Bedingung für die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu bestimmen, sondern regelt allgemein die Frage der Mietzinszahlung für das Verhältnis der Parteien. Neben diesem Beschlusse ist daher, seine Wirksamkeit und bindende Kraft vorausgesetzt, für ein abweichendes einseitiges Zahlungsverlangen des Klägers kein Raum. Die Wirksamkeit des Beschlusses wird aber von der Revision mit Unrecht bezweifelt. Nach § 7 der MSchVO. vom 23. September 1918 sind die Entscheidungen des MEA. unanfechtbar, seine Bestimmungen als solche des Mietvertrags zu behandeln. Daraus folgt nicht nur, daß es kein Rechtsmittel gegen Beschlüsse des MEA. gibt und daß auch eine Klage gegen seinen Spruch ausgeschlossen ist (vgl. oben S. 53), sondern es muß auch, wenn die beabsichtigte rasche, endgültige Erledigung von Mietstreitigkeiten erzielt werden soll, der Inhalt eines solchen Beschlusses für die Parteien selbst wie für ein später entscheidendes Gericht sachlich bindend sein. Natürlich wird damit dem MEA. nicht allgemein die Macht beigelegt,

jeden Streit, der ihm vom Mieter oder vom Vermieter unterbreitet wird, bindend zu entscheiden. Es muß sich dabei in den Grenzen seiner Zuständigkeit halten, und ob es dies getan hat, ist auch von dem ordentlichen Gerichte zu prüfen, wenn es über Fragen entscheiden soll, bezüglich deren bereits ein Beschluß des MGA. vorliegt. Die Grenzen der Zuständigkeit ergeben sich aus der MSchVO. und sind nach deren Sinn und Zweck und unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen möglichst weit zu ziehen. Im vorliegenden Falle sind sie vom MGA. nicht überschritten worden. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 a MSchVO. kann das Einigungsamt auf Anrufen eines Mieters über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters und über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres bestimmen. Daß dabei auch Bedingungen für die Fortsetzung des Mietverhältnisses gesetzt werden dürfen, versteht sich von selbst. In § 2 Abs. 2 MSchVO. wird dem Einigungsamt für die Fortsetzung oder Verlängerung des Mietverhältnisses in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 ausdrücklich die Befugnis zugesprochen, dem Mieter neue Verpflichtungen aufzuerlegen, insbesondere den Mietzins zu erhöhen. Die gegenüber § 1 MSchVO. vom 26. Juli 1917 abweichende Fassung stellt klar, daß dem Mieter auch andere Verpflichtungen als eine Erhöhung des Mietzinses auferlegt werden können. Aus dem Wortlaut der Vorschrift ist aber nicht zu folgern, daß eine Regelung, die dem Mieter nicht nur Pflichten auferlegt, unzulässig sei. Vielmehr muß nach Sinn und Zweck der MSchVO. angenommen werden, daß jede Regelung zulässig ist, die in einem inneren ursächlichen Zusammenhang mit der Frage steht, zu deren Entscheidung das MGA. unmittelbar berufen ist. So liegt aber die Sache hier. Das MGA., das die Kündigung für unwirksam erklärte und so dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ermöglichte, hat ihm durch die Festsetzung von Ratenzahlungen mittelbar Stundung für die Mietzinsrückstände gegeben. Es hat ihn aber dem Vermieter gegenüber auch belastet, indem es diesem die Befugnis gab, bei Nichteinhaltung der bestimmten Zahlungen (einschließlich der laufenden Mietzinsen) die Räumung ohne Rücksicht auf sonstige gesetzliche oder vertragsmäßige Bestimmungen zu verlangen. Die ganze Regelung steht im engsten Zusammenhange mit der in die Zuständigkeit des MGA. fallenden Entscheidung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Der Beklagte weist in Verantwortung der Revision zutreffend darauf hin, daß, wenn der Mieter bei Nichteinhaltung der bestimmten Zahlungen räumen muß, ihm durch Stundung im übrigen die Möglichkeit gegeben werden muß, jene Zahlungen pünktlich einzuhalten. Hätte der Vermieter trotz der Regelung des MGA. das Recht, den gesamten Mietzinsrückstand einzulagern und beizutreiben, so könnte er bewirken, daß der Mieter die vom MGA. an-

geordneten Zahlungen nicht leisten kann, also räumen muß, und damit gerade den Zweck vereiteln, den das M. G. mit seinem Beschlusse erreichen will. Daß dieser Beschluß auch dem Interesse des Vermieters dient, ergibt sich aus der ihm für den Fall der Nichtzahlung gegebenen Räumungsbefugnis. Danach muß die Entscheidung des M. G. sogar als im beiderseitigen Interesse sachlich gerechtfertigt bezeichnet werden. In jedem Falle aber — und das ist hier allein entscheidend — bewegt sich die ganze Regelung in den Grenzen der Zuständigkeit des M. G. Sein Beschluß ist daher wirksam und bindend. Der Kläger ist danach gehindert, mehr an Mietzinsen einzuklagen, als ihm nach dem Beschlusse zusteht. Da der Beklagte die dort angeordneten Zahlungen geleistet hat, ist der weitergehende Anspruch des Klägers mit Recht abgewiesen worden und die Revision unbegründet.