

92. 1. Ist die preussische Höchstmietenverordnung vom 9. Dezember 1919 rechtsgültig?

2. Kann der Vermieter im Falle eines Streites darüber, ob die Voraussetzungen einer Mietzinsermäßigung im Sinne dieser Verordnung vorliegen, ohne vorherige Anrufung des Mieteinigungsamtes seinen Anspruch auf Zahlung des vertraglichen Mietzinses im ordentlichen Rechtswege geltend machen?

III. Zivilsenat. Urtr. v. 19. Dezember 1921 i. S. L. (Kl.) w. H. u. Gen. (Bekl.) III 272/21.

I. Landgericht Breslau. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Für die von der beklagten offenen Handelsgesellschaft durch Vertrag vom 31. Oktober 1919 im Hause des Klägers gemieteten Räume war ein Jahreszins von 9000 *M* vereinbart. Da die Beklagten für das zweite Vierteljahr 1920 nur 1000 *M* zahlten, verlangte der Kläger im vorliegenden Rechtsstreit den Rest in Höhe von 1250 *M*. Die Beklagten begründeten ihre Weigerung mit dem Hinweis auf § 6 der preuß. Höchstmieten-Verordnung vom 9. Dezember 1919 (GS. S. 187), wonach sich auch bei den vor diesem Tage geschlossenen Mietverträgen der über die Vorschriften der Verordnung hinaus vereinbarte höhere Mietzins auf den nach ihr zulässigen höchsten Satz von selbst ermäßige. Unstreitig waren die Räume am 1. Juli 1914 nicht vermietet gewesen, sondern von dem damaligen Hauseigentümer benutzt worden. Die Beklagten behaupteten nun, daß der Mietwert der Räume an dem angegebenen Tage höchstens 3000 *M* betragen habe, so daß unter Hinzurechnung eines für Geschäftsräume zugelassenen Zuschlags von 30 v. H. der Kläger zurzeit nicht mehr als 4000 *M* für das Jahr fordern dürfe. Der Kläger gab dagegen den früheren Mietwert auf 7000 *M* an und behauptete, daß bei dieser Sachlage die Beklagten eine Ermäßigung des Mietzinses überhaupt nicht, jedenfalls erst dann geltend machen könnten, wenn das Mietzinigungsamt sie gebilligt und festgesetzt habe.

Das Landgericht verurteilte die Beklagten dem Klageantrag entsprechend als Gesamtschuldner, das Oberlandesgericht wies dagegen die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs ab. Auf die Revision des Klägers wurde dieses Urteil aufgehoben und der Rechtsstreit zur sachlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gründe:

Das Oberlandesgericht verneint die Zulässigkeit des Rechtswegs, weil es an einer wesentlichen Prozeßvoraussetzung, einer Vorentscheidung des Mietzinigungsamtes (MZA.) über die Höchstmiete oder deren Grundlagen, die Friedensmiete, fehle. Diese Vorentscheidung hält es für notwendig, gleichviel ob Satz 2 Abs. 1 des § 6 der Verordnung des preußischen Volkswohlfahrtsministers vom 9. Dezember 1919 (SMB.) für rechtsgültig anzusehen sei oder nicht. Diese Auffassung ist rechtsirrig.

Die SMB. stützt sich, soweit sie für den vorliegenden Rechtsstreit in Betracht kommt, auf § 5 a der Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918/22. Juni 1919 (MSchV.), nach welchem die Landeszentralbehörde mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers a) Gemeindebehörden auch zu anderen als den in den §§ 2—5 bezeichneten Anordnungen ermächtigen oder b) solche Anordnungen selbst treffen darf. Von der Befugnis zu b hat der preußische Minister für Volkswohlfahrt, dessen Zuständigkeit „für bevölkerungspolitische Maßnahmen auf dem Woh-

nungsgebiete“ durch den Beschluß der preußischen Staatsregierung vom 7. November 1919 (GE. S. 173) begründet ist, Gebrauch gemacht. Von einzelnen Gerichten aber und im Schrifttum wurde die Gültigkeit des § 5 a a. D. und damit der HMV. hauptsächlich deshalb bezweifelt, weil weder das Ermächtigungsgesetz vom 4. August 1914 (RGBl. S. 327) dem Bundesrat, noch das Gesetz über die vereinfachte Form der Gesetzgebung vom 17. April 1919 (RGBl. S. 394) dem Reichsministerium gestattet habe, ihr Gesetzgebungsrecht, und noch dazu in so weitgehendem Maße, ohne genaue Bezeichnung und ohne scharfe Begrenzung des Kreises der zulässigen Maßnahmen auf Landeszentralbehörden zu übertragen. Es hat aber die verfassungsgebende deutsche Nationalversammlung durch Gesetz vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949) nicht nur die MSchV. einschließlich ihres § 5 a durch Verlängerung ihrer Gültigkeitsdauer und Ergänzung einzelner Bestimmungen als rechtsverbindliche Norm anerkannt und bestätigt, sondern gerade mit Rücksicht auf etwaige staatsrechtliche Bedenken unter III auch angeordnet, daß alle „auf Grund der MSchV. bisher getroffenen Anordnungen und Maßnahmen in Kraft bleiben“. Durch diese Generalklausel sollten alle Zweifel behoben, sollte allen in Ausführung des § 5 a erlassenen Sonderverordnungen mit rückwirkender Kraft eine einwandfreie rechtliche Grundlage gegeben werden, gleichsam als ob sie von der Nationalversammlung selbst beschloßen wären oder als ob das Gesetz vom 11. Mai 1920 bereits am 22. Juni 1919 ergangen wäre (vgl. Urf. des VI. Zivilsenats vom 28. April 1921, RGZ. Bd. 102 S. 161). Voraussetzung für das Inkraftbleiben der örtlichen Verordnungen ist nur, daß bei ihrem Erlasse die Landes- oder Gemeindebehörden sich im Rahmen der ihnen erteilten Ermächtigung gehalten haben (vgl. Verh. der verfassungsgeb. Nat.-Vers. Bd. 343 ArtSt. 2710 S. 2968). Das ist selbstverständlich und bedeutet nur, daß die früheren Verordnungen mit dem Gesetz vom 11. Mai 1920 nicht in Widerspruch stehen dürfen. Nun wird im Schrifttum aber auch die Ansicht vertreten, daß der preußische Minister für Volkswohlfahrt mit der HMV. über die Grenzen des ihm zustehenden Gesetzgebungsrechts hinausgegangen sei (vgl. Mittelstein in JW. 1920 S. 337, 937, Anschluß ebenda S. 339). Denn § 5 a — so wird gesagt — ermächtigt nur zu solchen Anordnungen, die mit den in den vorherigen Paragraphen genannten wesensgleich oder verwandt seien. Von einer solchen Bedingung macht jedoch § 5 a die Gültigkeit der Landes- oder Gemeindeverordnung nicht abhängig. Schon die amtliche Begründung zu der MSchV. vom 22. Juni 1919 — abgedruckt bei Drumby Mieterschutz und Höchstmieten, 6. Aufl., S. 188 — erklärt, daß gerade deshalb, weil „in manchen Bezirken die bisherigen Befugnisse, auch die durch die Wohnungsmangelverordnung (WMV.) vom 23. Sep-

tember 1918 (vgl. § 9 daj.) erteilten, zur Beseitigung der vorhandenen Mißstände nicht ausreichen, durch § 5a die Landeszentralbehörden die Ermächtigung erhalten sollen, auch auf dem Gebiete des Mietrechts noch weitergehende Anordnungen mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers entweder selbst zu treffen oder durch die Gemeinden treffen zu lassen.“ Im Einklange damit hat das Gesetz vom 11. Mai 1920 durch die Neufassung des § 5a in Verbindung mit der erwähnten Nr. III zur Schaffung klarer Rechtsverhältnisse erläuternd festgestellt, daß nicht nur künftige Eingriffe in verfassungsmäßig geschützte Grundrechte zulässig sind, sondern daß auch frühere — derartige Eingriffe enthaltende — Verordnungen aufrecht erhalten werden, wenn und soweit die Eingriffe zum Schutz der Mieter erforderlich waren und sind. In welchem Umfang das aber in den einzelnen Ländern oder Bezirken zutrifft und welche Anordnungen den örtlichen Bedürfnissen entsprechen, darüber haben nicht die Gerichte, sondern allein die Landeszentralbehörden und der Reichsarbeitsminister zu befinden. Gerade durch die Worte „andere Anordnungen und Maßnahmen“ und die sich anschließenden mit „insbesondere“ eingeleiteten Beispiele ist zum Ausdruck gebracht worden, daß die genannten Behörden in der Wahl der Mietererschutzmaßnahmen nicht beschränkt seien. Soweit daher das Mietererschutzbedürfnis reicht, reicht auch ihr Ordnungsrecht.

Nach §§ 1 und 2 HMB. haben die Vorstände von Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern, in denen eine Maßnahme auf Grund der HMB. vom 23. September 1918 getroffen ist, im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden des MGL. eine Miethöchstgrenze in Form eines prozentualen Zuschlags zu der Friedensmiete vom 1. Juli 1914 oder — falls eine Wohnung an dem genannten Tage nicht vermietet war — zu dem damaligen Mietwerte gleichartiger Räume festzusetzen. Die Gegner der Rechtsgültigkeit der HMB. wenden nun ein, daß diese schablonenmäßige Regelung den § 7 MSchB. verletze, weil das MGL. gesetzlich gebunden werde und seine Entscheidung über die Miethöhe nicht mehr nach billigem Ermessen allein fällen könne. Allerdings hob schon die amtliche Begründung der MSchB. vom 26. Juli 1917 (vgl. Reichsanzeiger Nr. 178 erste Beilage) hervor, daß das freie Ermessen des MGL. durch Aufstellung bestimmter Richtlinien nicht eingeschränkt werden dürfe. Dieser Grundsatz kann aber selbstverständlich vom Gesetzgeber wieder ganz oder teilweise aufgehoben werden, und er ist durch Nr. II Art. 4 des Gesetzes vom 11. Mai 1920 abgeändert worden. Danach hat § 7 MSchB. nämlich folgende Fassung erhalten: „Das MGL. entscheidet im Rahmen der getroffenen Anordnungen nach billigem Ermessen.“ Die MGL. können also nunmehr ihr billiges Ermessen nur noch im Rahmen der getroffenen Anordnungen walten lassen, d. h. im Rahmen derjenigen Anordnungen, deren Inkraftbleiben

die Vorschrift unter III des Gesetzes vom 11. Mai 1920 verbürgt. Wie einerseits nach § 5a dieses Gesetzes zweifellos nichts im Wege steht, daß eine Landeszentralbehörde die Höchstgrenze der Mieten festlegt und von dem billigen Ermessen des MGL. unabhängig macht, so wird andererseits die preuß. HMV., die eine solche Regelung schon vor dem 11. Mai 1920 getroffen hat, durch Art. III des Gesetzes von diesem Tage gedeckt. Übrigens ist durch die §§ 3, 9 und 10 HMV. dem billigen Ermessen des MGL. noch ein weiterer Spielraum gelassen. Es kann in ihm geeignet erscheinenden Fällen unter gewissen Voraussetzungen die Friedensmiete höher ansetzen, als sie in Wirklichkeit betrug, die angemessene Miete unter- und die gesetzliche Höchstmiete überschreiten.

Der am meisten, jedoch mit Unrecht angegriffene § 6 Abs. 1 Satz 2 HMV. schreibt nun bei laufenden Verträgen die automatische Herabsetzung eines vor seinem Inkrafttreten vereinbarten, über die nunmehr zulässige Höchstmiete hinausgehenden Mietzinses vor, eine Bestimmung, die zweifellos einen starken Eingriff in die Vertragsfreiheit enthält. Aber auch diese wird nach Art. 152 Reichs-Verf. nur nach Maßgabe der Gesetze, also auch nur nach Maßgabe des Gesetzes vom 11. Mai 1920, geschützt. Der Gesetzgeber aber, der dort vor den Grundrechten der Freizügigkeit, der Unverletzlichkeit der Wohnung und des Eigentums nicht halt gemacht hat, hatte keinen Anlaß, das Grundrecht der Vertragsfreiheit höher zu bewerten und anders zu behandeln als diese. Bedeutet doch die ganze Mieterchutzgesetzgebung zum großen Teile nichts anderes als eine wesentliche Beschränkung der Vertragsfreiheit. Anerkannt muß aber auch werden, daß der Gesetzgeber mit rückwirkender Kraft in schon bestehende Vertragsrechte eingreifen darf.

Die Gültigkeitsgegner nehmen für sich aber auch den letzten Satz des § 5a MGLV. in der Fassung des Gesetzes vom 11. Mai 1920 in Anspruch. Er lautet: „Eingriffe sollen nur erfolgen, nachdem der Versuch gütlicher Einigung erfolglos geblieben ist“ und enthält somit lediglich eine Soll- oder Ordnungsvorschrift, die ihrem Sinne und Zwecke nach praktische Bedeutung nur für die Anwendung einer Verordnung im Einzelfalle haben, nicht aber die Gültigkeit der Verordnung selbst beeinflussen kann und deren Nichtbeachtung auch dem Eingriff nicht die gesetzliche Grundlage entzieht. Der in der preuß. Allg. Verf. vom 21. Dezember 1920 bekannt gegebenen Rechtsansicht der Reichsregierung über die Rechtsgültigkeit der HMV. vom 9. Dezember 1919 — vgl. JMWL S. 763 — ist also beizutreten.

Können die Parteien sich über die Höchstmiete oder die Voraussetzungen ihrer Berechnung im Sinne des § 6 HMV. nicht einigen, so entscheidet über diese Streitpunkte allein und endgültig das MGL. (§ 6 Abs. 2 letzter Satz HMV., vgl. auch § 8 Abs. 2 letzter Satz daf.).

Das ordentliche Gericht hat sich mit ihnen nicht zu befassen; es ist nicht in der Lage, die nach § 6 a. a. O. dem M. G. übertragenen Feststellungen selbst zu treffen. Damit ist aber nicht gesagt, daß seine Spruchfähigkeit solange ausgeschaltet ist, bis das M. G. gesprochen und die Miete festgesetzt hat. Hätte der Gesetzgeber für Mietzinsklagen den Rechtsweg derartig beschränken und die Spruchbefugnis der ordentlichen Gerichte auch über ihre Bindung an einen bereits ergangenen Beschluß des M. G. hinaus einengen wollen, so hätte er diese Absicht unzweideutig zum Ausdruck bringen müssen. Sie aber ohne ausdrückliche Vorschrift in das Gesetz hineinzulegen, käme beispielsweise in einem Falle wie dem vorliegenden fast einer Rechtsverweigerung gleich. Die Rechtslage ist vielmehr folgende: Wenn der Vermieter, auf den Mietvertrag gestützt, den dort vereinbarten Mietzins im Klagerwerb fordert, der Mieter aber dessen Ermäßigung auf Grund der H. M. V. verlangt und der Vermieter die Berechtigung eines solchen Verlangens bestritt, so hat der Beklagte, der Mieter, sie zu beweisen. Das kann er aber lediglich durch Weibringung eines die Miete regelnden Beschlusses des M. G. Unterläßt es der Mieter jedoch oder weigert er sich, das M. G. anzugehen, dann muß er auch die Folgen seiner Saumlässigkeit oder Hartnäckigkeit tragen. In einem solchen Falle hat das Gericht ihn als die beweispflichtige Partei hinsichtlich seines Ermäßigungsanspruchs, über dessen materielle Voraussetzungen es selbst nicht befinden darf, für beweissfähig anzusehen und sein Urteil lediglich auf den Vertragsinhalt zu stützen, wie es das Landgericht auch getan hat. Wie die Rechtslage sich gestaltet, wenn der Mieter nach Rechtskraft des Urteils einen ihm günstigen Mietfestsetzungsbeschluß des M. G. erwirkt, ist hier nicht zu erörtern. Diese Möglichkeit kann die Zulässigkeit des Rechtswegs für die vorliegende Klage nicht beeinflussen.

Freilich ist nach § 6 Abs. 2 letzter Satz H. M. V. (vgl. auch die §§ 3 und 10 das.) auch der Vermieter in der Lage, an das M. G. heranzutreten. Er hat aber, da er im Besitze eines Rechtstitels ist, der ihm einen bestimmten Mietzins gewährleistet, kein Interesse daran und darf es ohne Rechtsnachteil dem Mieter überlassen, seinem Ermäßigungsansprüche vor dem M. G. zum Siege zu verhelfen. Es kann dem Vermieter nicht zum Schaden gereichen, wenn er in der Überzeugung, daß das Herabsetzungsverlangen des Mieters ungesetzlich und mutwillig ist, seinerseits eine seiner Ansicht nach zwecklose und unnütze Belästigung des M. G. ablehnt. Auch unter der Herrschaft der M. S. V. und der H. M. V. sind laufende Mietverträge so lange zu halten und zu erfüllen, bis die dazu berufene Behörde sie abändert. Abänderungsbehörde ist aber nur das M. G., und dieses wird nach der M. S. V. und nach der H. M. V. nur auf Antrag tätig. Will die Partei, die

allein ein Interesse an der Abänderung hat, hier also die Mieterin, die Hilfe des M.G.A. nicht in Anspruch nehmen, so kann für ihre Rechtsbeziehungen zu dem Vermieter, wie schon betont, nur der Vertrag maßgebend sein. Die Annahme des Berufungsrichters, daß es Sache des Klägers gewesen sei, sich zunächst an das M.G.A. zu wenden, wenn er seinen vertraglichen Mietanspruch verfolgen wollte, findet daher im Gesetze keine Stütze.