

94. Ist das Mieteinigungsamt befugt, auf erneuten Antrag eines Beteiligten eine seinen früheren Beschluß aufhebende oder abändernde neue Entscheidung zu erlassen?

III. Zivilsenat. Urt. v. 21. Dezember 1921 i. S. V. (Kl.), W. und S. (Nebeninterv.) w. A. Vkt.-Ges. (Bekl.). III 575/21.

I. Landgericht I Berlin. — II. Kammergericht dajelbst.

Die Beklagte hat als Mieterin im Hause des Klägers in Berlin seit langen Jahren Geschäftsräume im Besitze. Das Mietverhältnis wurde durch Nachtragsvertrag vom 29. Dezember 1915 bis zum Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Krieges verlängert und lief demnach unstreitig bis zum 1. April 1921. Auf den Antrag des Klägers, den Ablauf des Mietverhältnisses zu diesem Tage und die Räumungsklage zu genehmigen, entschied das Mieteinigungsamt am 26. Januar 1921: „Dem Vermieter wird das Recht gegeben, die Räumung seitens der Firma A. zu fordern“. Auf Anfrage des Vertreters des Klägers erklärte die Beklagte durch Briefe vom 1. und 5. Februar 1921, daß sie entsprechend der Erklärung handeln werde, die ihr Vertreter in dem Termine vor dem Mieteinigungsamt abgegeben habe, nämlich, daß sie sich dem Spruche des Mieteinigungsamts fügen und am 1. April 1921 räumen werde, falls die Entscheidung gegen sie ausfiele. Am 9. Februar 1921 stellte aber die Beklagte bei dem Mieteinigungsamte den Antrag auf nochmalige Aufnahme des Verfahrens und auf Anberaumung eines Verhandlungstermins. Hieron machte sie dem Kläger am 11. desj. Mon. mit dem Bemerken Mitteilungs, daß dessen Angaben vor dem Mieteinigungsamt über die Neuvermietung der Räume, wie sie inzwischen erfahren habe, unrichtig gewesen seien und sie bis zum Erlasse der beantragten neuen Entscheidung des Mieteinigungsamts ihre Zusage, am 1. April die Räume zu verlassen, zurückziehe. Das Mieteinigungsamt ordnete in dem auf den Antrag der Beklagten anberaumten Termine vom 1. April 1921 eine Beweisaufnahme an und entschied in einem neuen Termine vom 15. desj. Mon. dahin, daß der Beschluß vom 26. Januar 1921 auf-

gehoben werde, weil ihm (dem Mieteinigungsamt) neue Tatsachen mitgeteilt seien, deren Kenntnis jenen Beschluß verhindert haben würde, und daß das Mietverhältnis zwischen den Parteien bis zum 31. März 1922 verlängert werde.

Schon vorher, am 6. April 1921, hatte der Kläger Klage auf Räumung erhoben. Die Beklagte hat widerklagend die Feststellung beantragt, daß dem Kläger ein Schadensersatzanspruch wegen Unterlassung der Räumung nicht zustehe. Dem Kläger sind die beiden Firmen, an die er die der Beklagten vermieteten Räume vom 1. April 1921 ab durch schriftliche Mietverträge vom 28. Juli 1919 und vom 1. Februar 1921 weiter vermietet hat, als Nebenintervenienten beigetreten.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Räumung verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Das Kammergericht hat auf Abweisung der Klage und der Widerklage erkannt. Die Revision des Klägers und des Nebenintervenienten S. hatte keinen Erfolg.

Gründe.

Die Parteien streiten darüber, welche der beiden im vorliegenden Falle ergangenen Entscheidungen des Mieteinigungsamts (M. E. A.) bindend sei. Das Landgericht hat die erste, durch die dem Kläger das Recht gegeben wurde, die Räumung von der Beklagten zu fordern, für bindend und maßgebend, die zweite dagegen für unwirksam erklärt, weil nach Wortlaut und Sinn des § 7 der Mieterchutzverordnung (M. Sch. V. D.) die Mieteinigungsämter an ihre einmal getroffene Entscheidung gebunden seien und sie nachher nicht mehr abändern könnten. Das Berufungsgericht ist dagegen der Ansicht, daß das M. E. A. befugt sei, auf erneuten Anruf bei bestehendem Mietverhältnis eine seinen früheren Beschluß abändernde oder beseitigende neue Entscheidung zu erlassen, und allein darüber zu befinden habe, ob es den erneuten Anruf zulassen und die Voraussetzungen für eine solche weitere Entscheidung als gegeben ansehen wolle.

Diese Streitfrage würde der Entscheidung der Gerichte entzogen sein, wenn der Beklagten darin beizupflichten wäre, daß es sich bei ihr nur um eine Verfahrensfrage handele. Aus der Vorschrift des § 9 Abs. 1 Satz 3 M. Sch. V. D., die die Entscheidungen des M. E. A. für „unanfechtbar“ erklärt, folgt nämlich, wie der erkennende Senat bereits ausgesprochen hat (M. G. Z. Bd. 101 S. 53, 115), nicht nur, daß es keine Rechtsmittel gegen Beschlüsse des M. E. A. gibt und auch eine Klage gegen seine Ansprüche ausgeschlossen ist, sondern auch, daß der Inhalt eines Beschlusses des M. E. A. für die Parteien selbst und für ein später entscheidendes Gericht sachlich bindend ist, vorausgesetzt, daß sich das M. E. A. in den Grenzen seiner Zuständigkeit gehalten hat; selbst wegen eines Verstoßes gegen wesentliche Verfahrensvorschriften

kann die Entscheidung des M. G. L., nicht durch Klage angefochten werden, weil ein M. G. L., das eine in den Rahmen seiner Spruchbefugnis fallende Entscheidung unter Außerachtlassung wesentlicher Verfahrensvorschriften trifft, dadurch die Grenzen seiner Zuständigkeit nicht überschreitet (R. G. Z. Bd. 101 S. 55). Als eine solche Verfahrensfrage kann aber die Frage, ob das M. G. L. seine Entscheidung abändern kann, nicht erachtet werden. Ist dem M. G. L., wie der Kläger geltend macht und in der Rechtslehre jaft allgemein vertreten wird, durch die Vorschriften des § 7 M. S. G. B. die Befugnis zur Abänderung seiner rechtsgestaltenden Entscheidungen entzogen, so mangelt ihm die Zuständigkeit zu einer abändernden, zweiten Entscheidung. Da nun aber die Gerichte zu prüfen haben, ob sich das M. G. L. bei seiner Entscheidung innerhalb der Grenzen seiner Zuständigkeit gehalten hat, bedarf die obige Streitfrage der Entscheidung.

Die M. S. G. B. enthält keine ausdrückliche Bestimmung über die Zulässigkeit oder die Unzulässigkeit einer Aufhebung oder Abänderung der Entscheidungen des M. G. L. durch dieses selbst. Die Vorschrift des § 7 Abs. 1 Satz 3, die diese Entscheidungen für „unanfechtbar“ erklärt, zwingt nicht zu dem Schlusse, daß auch das M. G. L. selbst nicht auf nochmaligen Antrag eines Beteiligten seine Entscheidung abändern oder aufheben könne; sie besagt nur, daß es gegen die Entscheidungen kein Rechtsmittel und keine Klage gibt, daß sie nicht durch eine andere Stelle beseitigt werden können. Auch die Bestimmung des § 7 Abs. 2 M. S. G. B., auf die von dem Kläger und Nebeninterventienten H. im Anschluß an die Rechtslehre Gewicht gelegt wird, ist mit der Ansicht des Berufungsgerichts vereinbar. Daß die Bestimmungen des M. G. L., durch die die Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet oder der Mietzins herabgesetzt wird, als „vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrags“ gelten, rechtfertigt nicht die daraus in der Rechtslehre gezogene Folgerung, daß diese Bestimmungen als Vertragsbestandteile der Einwirkung des M. G. L. entzogen seien. Sie können vielmehr ebensogut wie die ursprünglichen Vertragsbestimmungen auf neuen Anruf einer Partei von dem M. G. L. abgeändert werden. Auch die aus den Vorschriften des § 7, wie oben erwähnt, zu entnehmende bindende Kraft der Entscheidungen des M. G. L. schließt nicht aus, daß sie nieder beseitigt und durch neue ersetzt werden können.

In Ermangelung einer ausdrücklichen Entscheidung der Frage in der M. S. G. B. wird ihre Beantwortung daher aus deren Sinn und Zweck herzuleiten sein. In dieser Hinsicht lassen sich allerdings erhebliche Bedenken gegen die Ansicht des Berufungsgerichts geltend machen. Die Vorschrift des § 7 M. S. G. B. bezweckt, durch eine endgültige Entscheidung möglichst schnell klare und sichere Rechtsverhältnisse zwischen den Mietparteien herzustellen (R. G. Z. Bd. 101 S. 54).

Durch die Möglichkeit einer wiederholten Entscheidung des M. E. A. über denselben Streitpunkt wird zwar die erstrebte Schnelligkeit der Klarstellung nicht erheblich beeinträchtigt; im Vergleiche zu der Dauer eines Rechtsstreits vor den ordentlichen Gerichten oder eines in mehreren Rechtszügen sich abspielenden Sondergerichtsverfahrens wird auch eine wiederholte Entscheidung des M. E. A. schnell ergehen, zumal deren Einholung an die zeitlichen Schranken des § 2 Abs. 3 M. S. Ch. B. D. gebunden ist. Bedenklich ist aber die von der Revision betonte Rechtsunsicherheit, die durch die Möglichkeit der Aufhebung einer rechtsgestaltenden Entscheidung verursacht werden kann. Obwohl das M. E. A. seine Zustimmung zur Beendigung eines Mietverhältnisses erteilt hat, kann, wenn die Aufhebung dieser Entscheidung möglich ist, der Vermieter und ein etwaiger neuer Mieter nicht mit Sicherheit darauf rechnen, daß der bisherige Mieter wirklich räumen muß und der neue Mietvertrag erfüllt werden kann. Diesem Bedenken gegenüber bemerkt aber das Berufungsgericht zutreffend, daß diese Unsicherheit auch sonst eintreten könne, daß insbesondere nach den zu der hier fraglichen Zeit geltenden Vorschriften auch die Erhebung und die Vollstreckung von Räumungsklagen an die Zustimmung des M. E. A. gebunden sei und folglich die Genehmigung der Kündigung durch das M. E. A. noch keine Sicherheit dafür biete, daß der Mieter zur Räumung gezwungen werden könne. Daneben ist auf die Bestimmung des § 2 Abs. 1 Nr. 2 M. S. Ch. B. D. hinzuweisen, nach der das M. E. A. befugt ist, auf Anrufen eines Vermieters einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung des M. E. A. über die Kündigung oder die Verlängerung des Mietverhältnisses betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufzuheben. Entscheidend spricht aber für die Ansicht des Berufungsrichters die Erwägung, daß die Unabänderbarkeit der Entscheidungen des M. E. A. zu großen Härten und Unbilligkeiten führen kann, wenn sich nachher herausstellt, daß dem M. E. A. der Sachverhalt unvollständig oder unrichtig vorgetragen war und es bei Kenntnis der wirklichen Sachlage anders entschieden haben würde. Gerade der Umstand, daß ein Rechtsmittel und eine Klage gegen die Entscheidung des M. E. A. durch § 7 M. S. Ch. B. D. ausgeschlossen ist, muß, wie das Berufungsgericht zutreffend erwägt, dahin führen, in solchen Fällen eine Abänderung oder Aufhebung der Entscheidung durch das M. E. A. selbst zuzulassen. Müßte es solchenfalls bei der durch die Entscheidung herbeigeführten Gestaltung des Mietverhältnisses sein Verwenden behalten, so würde das mit dem Ziele und Zwecke der M. S. Ch. B. D., eine dem „billigen Ermessen“ entsprechende Regelung des Mietverhältnisses herbeizuführen, im Widerspruch stehen. Mit Recht bezeichnet die Beklagte den Satz, daß das M. E. A. „nach billigem Ermessen“ zu entscheiden habe, im Anschluß an die Begründung zu dem Entwurf der

BD. als den obersten Leitsatz der Rechtsprechung des MGA. In solchen Fällen eine Abhilfe durch die Gerichte zuzulassen, z. B. im Falle arglistiger Erschleichung der Entscheidung durch die Gegenpartei auf dem Wege einer Klage aus §§ 823, 826 BGB., wie im Schrifttum vertreten wird, wird von dem Vorderrichter zutreffend für unvereinbar mit der Vorschrift des § 7 erklärt. Daß, wie die Revision hervorhebt, der Gesetzgeber es trotz der hervorgetretenen Bestrebungen auf Einführung einer Abänderbarkeit der Entscheidung des MGA. nicht für nötig gehalten hat, bei Gelegenheit späterer Novellen eine Bestimmung nach dieser Richtung zu erlassen, ist für die Auslegung der MSchBD. ohne Belang. Dieser Umstand läßt sich ebensogut für die Ansicht des Berufungsgerichts verwerten, da bei deren Zugrundelegung kein so starkes Bedürfnis nach einer Änderung der Bestimmungen besteht, wie im Falle der Verneinung der Abänderbarkeit der Entscheidungen durch das MGA. selbst.

Ist aber eine Abänderung oder Aufhebung einer Entscheidung des MGA. durch dieses an sich zulässig, so unterliegt die Frage, ob im einzelnen Falle davon mit Recht Gebrauch gemacht ist, nicht der Nachprüfung der ordentlichen Gerichte. Die MSchBD. geht, wie aus ihrer amtlichen Begründung erhellt, davon aus, daß die Bestimmungen über die Einrichtungen und die Besetzung des MGA. eine Gewähr für Schutz gegen Willkür und Mißbrauch bieten. Man wird daher darauf vertrauen dürfen, daß die Mieteinigungsämter mit Rücksicht auf die aus einer Abänderung ihres Spruches möglicherweise erwachsenden Nachteile nur unter ganz besonderen Umständen, zwecks Abwendung großer Unbilligkeiten oder Härten, von ihrer Abänderungsbefugnis Gebrauch machen werden.

Daß in dem gegebenen Falle die Aufhebung der ersten Entscheidung des MGA. erst erfolgt ist, nachdem bereits das Mietverhältnis (am 1. April 1921) ohne Kündigung abgelaufen war, steht der Zuständigkeit des MGA. nicht entgegen; die MSchBD. fordert im § 2 Abs. 3 Satz 3 nur, daß der Antrag auf Verlängerung des abgelaufenen Mietverhältnisses vor Ablauf der Mietzeit gestellt wird, was hier geschehen ist, nicht auch, daß die Verlängerung selbst noch vor dem Ablauf erfolgt.

Wenn die Revision schließlich noch die Nichtberücksichtigung der in dem angefochtenen Urteil erwähnten Verordnung der Stadt Berlin vom 12. Mai 1921 rügt, nach der nur noch Klagen auf Räumung von Wohnungen, nicht von Geschäftsräumen der Genehmigung des MGA. bedürfen, so erlebigt sich dieser Angriff damit, daß auf eine Verletzung dieser Verordnung wegen ihres beschränkten Geltungsbereichs die Revision nicht gestützt werden kann (§ 549 BPD.).