

46. Ist das Mieteinigungsamt befugt, bei Herabsetzung des Mietzinses auf die angemessene Höhe bindend zu entscheiden, daß ein Teil des abgeblichen Kaufpreises für die Einrichtung des gemieteten Ladens in Wahrheit Mietzins sei?

III. Zivilsenat. Ur. v. 4. März 1922 i. S. C. (Bekl.) w. S. Söhne (Pl.). III 328/21.

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

Die Klägerin, die in Neukölln von dem Hauseigentümer W. einen Laden gemietet hatte, vereinbarte durch Schreiben vom 7./9. August 1919 mit dem Beklagten, daß dieser in den Mietvertrag eintreten, den Mietzins von 3000 *M* jährlich unmittelbar an W. zahlen und die Ladeneinrichtung zum Preise von 8000 *M* übernehmen sollte. Der Beklagte zahlte von diesen 8000 *M* den sofort fälligen Teilbetrag von 3000 *M*; er weigert aber die Zahlung des Restbetrags von 5000 *M*. Durch Vereinbarung zwischen dem Beklagten, W. und den städtischen Werken zu Neukölln traten die letztgenannten an Stelle des Beklagten in den Mietvertrag ein. Das Mieteinigungsamt (M.E.A.) stimmte am 1. Oktober 1919 sowohl dem Vertrage zwischen den Prozeßparteien vom 9. August 1919 für die Zeit vom 1. Oktober 1919 bis 1. Oktober 1920, als auch dem Vertrage mit den städtischen Werken für die Zeit vom 1. Oktober 1919 bis 1. Oktober 1930 zu und ersetzte die Erlaubnis des W. zu der Untervermietung, soweit sie noch nicht erteilt war. Hinsichtlich der Gegenleistung des Beklagten entschied es dahin: „Soweit der Kaufpreis für die Ladeneinrichtung 3000 *M* übersteigt (also in Höhe von 5000 *M*), gilt er als Mietzins und es wird der insolgedessen nicht auf 3000 *M*, sondern auf 3000 *M* + 5000 *M* = 8000 *M* als vereinbart anzusehende Mietzins auf 3000 *M* festgesetzt“.

Auf Grund dieses Beschlusses hat das Landgericht die Klage auf Zahlung der 5000 *M* als des Kaufpreisrestes für die Ladeneinrichtung

abgewiesen. Das Kammergericht hat dagegen die Entscheidung von einem Eide des Inhabers der Klägerin abhängig gemacht.

Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Zur Entscheidung steht nur die Frage, ob der Anspruch der Klägerin auf Zahlung der 5000 M durch den Beschluß des MGL. endgültig erledigt ist. Das hat das Berufungsgericht, abweichend von dem Landgericht, mit Recht verneint. Allerdings ist die Bestimmung des § 7 der Mieterchutzverordnung (MSchVO.), die die Entscheidungen des MGL. für unanfechtbar erklärt, nicht nur dahin zu verstehen, daß es kein Rechtsmittel gegen diese gibt und auch eine Klage gegen sie ausgeschlossen ist, sondern auch dahin, daß ihr Inhalt für die Parteien und für ein später entscheidendes Gericht sachlich bindend ist. Dies setzt aber voraus, daß sich das MGL. in den Grenzen seiner Zuständigkeit gehalten hat (RGZ. Bd. 101 S. 115, Bd. 103 S. 273, S. 315). Dem MGL. ist nun zwar durch § 5 Abs. 2 der MSchVO. in der Fassung vom 22. Juni 1919 die Befugnis eingeräumt, den vereinbarten Mietzins, wenn er den üblichen und angemessenen Betrag übersteigt, auf die angemessene Höhe herabzusetzen. Damit ist es aber nicht für zuständig erklärt worden, mit bindender Kraft die Höhe des vereinbarten Mietzins festzustellen und insbesondere zu prüfen und zu entscheiden, ob eine unter anderer Bezeichnung vereinbarte Leistung des Mieters in Wahrheit einen Teil des Mietzinses bilde. Seine Entscheidung auf Grund des § 5 Abs. 2 ist vielmehr nur insofern für die Parteien und die Gerichte bindend, als sie die Höhe des üblichen und angemessenen Mietzinses bestimmt und auf diesen den vereinbarten Mietzins für den Fall, daß er höher sein sollte, ermäßigt. Zur bindenden Entscheidung von Rechtsfragen oder Feststellung von rechtserheblichen Tatsachen ist das MGL. nach dem Wortlaute, dem Sinn und Zwecke der MSchVO. nicht berufen; dies ergibt sich vor allem aus der Vorschrift, daß das MGL. nach billigem Ermessen zu entscheiden hat (vgl. RGZ. Bd. 103 S. 317). Dementsprechend hat der erkennende Senat bereits ausgesprochen, daß das MGL., wenn es gemäß § 6 MSchVO. die Zustimmung zu einer Kündigung erteilt oder versagt, damit nicht bindend über das rechtsgültige Bestehen eines der MSchVO. unterliegenden Mietverhältnisses oder über die bürgerlichrechtliche Zulässigkeit und Wirksamkeit der Kündigung entscheidet, daß hierüber vielmehr nur die Gerichte zu befinden haben und der Beschluß des MGL. rechtlich bedeutungslos ist, wenn nach der Ansicht des später mit der Sache besetzten Gerichts kein solches Mietverhältnis, sondern z. B. ein Pachtverhältnis oder eine Vermietung zum Zwecke eines Hotelbetriebs, auf die die MSchVO. keine Anwendung findet, vorliegt, oder wenn die von dem MGL. genehmigte Kündigung

nach bürgerlichem Rechte unwirksam ist (RGZ. Bd. 102 S. 186, Bd. 103 S. 271, 382). Nichts anderes gilt von der hier streitigen Frage, ob ein Teil des in dem Vertrag als Kaufpreis für die Laden- einrichtung bezeichneten Betrags in Wahrheit einen Teil des Mietzinses für den Laden bilde oder wirklich Kaufpreis sei. Auch hierüber, wie überhaupt über die Höhe des vereinbarten Mietzinses, haben nur die Gerichte zu befinden. Das OLG. kann zwar bei der Herabsetzung des Mietzinses auf Grund des § 5 Abs. 2 die Möglichkeit, daß ein unter einem anderen Namen vereinbartes Entgelt des Mieters in Wahrheit Mietzins sei, berücksichtigen, aber bindend ist sein Ausdruck in dieser Hinsicht nicht. . . .