

93. Darf ein Grundstücks Käufer, der in dem Kaufvertrage die Verpflichtung übernommen hat, den Verkäufer während einer Reihe von Jahren gegen eine bestimmte Jahresvergütung in dem Grundstück wohnen zu lassen, nach dem Inkrafttreten des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 die gesetzliche Miete fordern?

III. Zivilsenat. Ur. v. 20. Juni 1924 i. S. F. (RL) w. R. (Bekl.)
III 550/23.

I. Landgericht Braunschweig. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 5. März 1920 verkaufte die Beklagte ihr Haus, dessen zweiten Stock sie bewohnte, um 100 000 *M* an den Kläger. Nach § 4 des Vertrags sollte die Beklagte mit ihrer Familie als Mieterin gegen einen Jahreszins von 1400 *M* einschließlich der Nebenabgaben im zweiten Stockwerk bis zum 1. April 1925 unkündbar wohnen bleiben. Die Auflassung ist erfolgt. Nach Erlaß des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 (RMG.) verlangte der Kläger schriftlich Zahlung der gesetzlichen Miete und klagte, da die Beklagte sich dessen weigerte, auf Feststellung, daß sie dazu nach Maßgabe einer Grundmiete von 1120 *M* verpflichtet sei. Das Landgericht und das Oberlandesgericht wiesen die Klage ab. Die Revision des Klägers hatte Erfolg.

Gründe:

Zweifellos steht der Mietvertrag der Parteien in einem engen inneren Zusammenhange mit dem Grundstückskaufvertrage. Dieser wäre ohne jenen kaum geschlossen worden. Man wird daher mit dem Oberlandesgericht sagen dürfen, der Kläger habe als Gegenleistung für Überlassung des Hauses neben der Zahlung einer bestimmten Geldsumme auch die Verpflichtung übernommen, die Beklagte in ihrer bisherigen Wohnung bis zum 1. April 1925 unkündbar gegen einen Jahreszins von 1400 *M* wohnen zu lassen. Das ändert aber nichts an der Tatsache, daß die Parteien einen Kaufvertrag und einen Mietvertrag geschlossen haben, die beide eben ihres inneren Zusammenhangs halber gleichzeitig in demselben Schriftstücke beurkundet sind. Nun berechtigt aber § 1 Abs. 1 RMG. jeden Vermieter und jeden Mieter, jederzeit dem anderen Vertragsteil anzuzeigen, daß er fortan an Stelle der bisherigen vertraglichen Miete eine Mietberechnung nach Maßgabe des Gesetzes verlange. Das hat zur Folge, daß von dem Zeitpunkte an, für den nach § 565 BGB. eine Kündigung zulässig sein würde, die gesetzliche Miete zu zahlen ist. Das verkennt auch der Berufungsrichter nicht, er will auch grundsätzlich das RMG. auf die Parteien anwenden, gelangt aber trotzdem zur Klageabweisung, weil der Kläger die ihm an sich gebührende gesetzliche Miete nicht be-

halten dürfe, soweit sie die vertragliche überschreite, sondern den Überschuß als Schadensersatz an die Beklagte zurückgeben müsse. Das folge aus der Nichterfüllung seiner Kaufvertragsverpflichtung, die Beklagte bis zum 1. April 1925 gegen ein Jahresentgelt von 1400 *M* in ihrer Wohnung zu belassen. Diese Auffassung ist rechtsirrig. Jede Verpflichtung zum Schadensersatz setzt ein Verschulden voraus. Macht aber ein Vermieter von seinem Rechte aus § 1 RMG., auf welches nach § 19 das. wirksam nicht verzichtet werden kann, Gebrauch, so handelt er nicht schuldhaft, und die Geltendmachung eines ihm durch das RMG. gewährleisteten, durch keinerlei Vertragsabreden zu besetzenden Anspruchs kann auch nicht auf dem Umwege über den Kaufvertrag eine Schadensersatzforderung der Mieterin zur Entstehung bringen. Die entgegengesetzte Ansicht würde mit dem Wortlaute, Sinne und Zwecke der §§ 1, 19 RMG. in Widerspruch stehen. Zu ihr lag im gegebenen Falle um so weniger Anlaß vor, als weder behauptet noch aus dem sonstigen Tatbestande ersichtlich ist, daß der Barpreis für das Grundstück mit Rücksicht auf das Mietrecht der Beklagten besonders niedrig bemessen sei.

An sich schließt das RMG. die Befugnis der Parteien, beliebige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses zu treffen, nicht aus. Diese sind aber nur so lange wirksam, als beide Teile daran festhalten wollen. Will der eine von ihnen, daß das Gesetz an Stelle der Vertragsabreden trete, so muß sich der andere Teil diesem Verlangen fügen. Mit dieser Beschränkung der Vertragsfreiheit und mit diesem Eingriffe in bereits geschlossene Mietverträge bezweckte das Gesetz einmal den Mieter gegen Ausbeutung und Bewucherung zu schützen, andererseits aber auch da, wo es nötig erscheint, dem Vermieter einen Ausgleich für die fortschreitende Geldentwertung und demgemäß einen den Zeit- und Wirtschaftsverhältnissen wenigstens bis zu einem gewissen Grade entsprechenden Gegenwert für seine Leistung zu sichern. Daß dieser Ausgleich sich in mäßigen Grenzen gehalten hat, ist allbekannt und bedarf keiner Ausführung. Auch von diesen Gesichtspunkten aus gelangt man zu einer dem Kläger günstigen Entscheidung. Zur Zeit des Vertragschlusses waren, — davon ist mangels entgegenstehender Anhaltspunkte auszugehen, — 1400 *M* eine angemessene, zum mindesten eine nach dem Willen der Vertragsstelle angemessene Jahresvergütung für die Wohnung. Damals wurden für 1 G.*M.* etwa 23 *B.-M.*, Anfang Oktober 1922 aber etwa das Zwanzigfache davon gezahlt, d. h. die deutsche Papiermark war in der Zwischenzeit um das Zwanzigfache entwertet, hatte um das Zwanzigfache an Kaufkraft verloren. Seitdem ist bis zum Erlasse des Berufungsurteils das Mißverhältnis zwischen Papier- und Goldmark noch viel größer geworden. Würde die Beklagte daher bis zum 1. April 1925 für einen

Jahreszins von 1400 P.-M. wohnen bleiben dürfen, so würde sie auf diese Weise für ihr Haus eine Gegenleistung erhalten, welche die von den Parteien beabsichtigte und vereinbarte weit übersteigt. Umgekehrt würde der Kläger gezwungen sein, die Wohnung für einen Jahresbetrag herzugeben, der fast überhaupt keinen Wert, geschweige denn den von den Parteien bei dem Vertragsschlusse gewollten darstellt. Will die Beklagte die Wohnung weiter behalten, so wäre sie nach den Grundsätzen von Treu und Glauben auch ohne die Vorschriften des RMG. verpflichtet, den 1400 M. — Mietzins entsprechend aufzuwerten. Denn da die katastrophale Geldentwertung, die in den Jahren 1922 und 1923 eingetreten ist, am 5. März 1920 nicht voraussehbar war und auf vom Willen und Tun der Parteien unabhängige Umstände, denen gegenüber sie wehrlos waren, zurückzuführen ist, würde es in hohem Grade unbillig sein und wider Treu und Glauben verstoßen, wenn die Beklagte die wirtschaftlichen Folgen der Währungsverschlechterung auf den Kläger allein abwälzen und sich so auf dessen Kosten bereichern wollte. Während bei vielen anderen synallagmatischen Verträgen der Richter das Maß der Aufwertung der Gelbleistung zu bestimmen und einen billigen und gerechten Ausgleich der Interessen von Sach- und Gelbschuldner herbeizuführen hat, hat bei Mietverhältnissen der Gesetzgeber selbst eingegriffen und den Umfang der Mietzinsaufwertung durch Einführung der gesetzlichen Miete bestimmt. Daß dabei gerade die Interessen des Mieters besonders berücksichtigt sind, ist schon hervorgehoben. Daher hat nicht der Kläger durch sein Verlangen, den entwerteten Papiermarkmietzins dem Gesetze entsprechend aufzuwerten, sondern die Beklagte durch die Weigerung, diesem Verlangen nachzukommen, den § 242 BGB. verletzt. Einer solchen Weigerung darf der Richter keinen Rechtsschutz angeheißt lassen.