

3. Unter welchen Voraussetzungen greift die Ausnahmebestimmung des § 16 Abs. 1 Satz 2 des Reichsmietengesetzes Platz?

III. Zivilsenat. Urt. v. 2. Mai 1925 i. S. Gemeinde St. (RL) w. Deutsches Reich (Befl.). III 220/24.

- I. Landgericht Münster.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Zur Unterbringung des Postamtes in St. und zur Beschaffung einer Wohnung für den Postverwalter hat die Klägerin im Jahre 1899 ein Gebäude errichtet und an den damaligen Postverwalter vermietet. Im Jahre 1907 ist der Postfiskus in den Vertrag eingetreten und hat dann nach Ablauf der ursprünglichen Vertragszeit am 5. Juni 1914 das Gebäude zum jährlichen Mietpreise von 1320 M bis zum 1. Oktober 1924 weitergemietet.

Die Klägerin hält sich für berechtigt, auf Grund der Ausnahmebestimmung des § 16 Abs. 1 Satz 2 des Reichsmietengesetzes an Stelle der gesetzlichen die angemessene Miete zu fordern, und begehrt deren Festsetzung durch das Gericht. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Die Revision hatte keinen Erfolg.

## Gründe:

Der Streit der Parteien drehte sich lediglich um die Frage, ob das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis den Bestimmungen des Reichsmietengesetzes untersteht oder ob es unter die Ausnahmebestimmung des § 16 Abs. 1 Satz 2 des genannten Gesetzes fällt.

Der Paragraph besagt zunächst, daß die Vorschriften des Gesetzes auf Neubauten . . . keine Anwendung finden und fährt dann in Satz 2 fort:

„Das gleiche gilt für Räume in Gebäuden, die im Eigentume des Reichs, eines Landes oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechtes stehen und entweder öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen der Verwaltung des Reichs, des Landes oder der Körperschaft dienen oder diesen Zwecken, falls die Gebäude bereits vor dem 1. Oktober 1918 im Eigentum der genannten Körperschaften standen, zu dienen bestimmt sind.“

Das Berufungsgericht glaubt, bereits aus dem Sachbau entnehmen zu sollen, daß die Worte „der Verwaltung des Reichs, des Landes oder der Körperschaft“ auf die beiden Alternativen „öffentlichen Zwecken“ und „Unterbringung von Angehörigen“ zu beziehen seien, beide Voraussetzungen also in der Person der klagenden Stadtgemeinde zusammentreffen müßten. Schon hiernach finde die Vorschrift keine Anwendung, wenn eine Stadtgemeinde, wie im vorliegenden Falle, ein in ihrem Eigentume stehendes Haus für ihr fremde öffentliche Zwecke vermietet habe. Dieser Auslegung entsprächen auch der Sinn und die Absicht der Vorschrift, wie sie sich aus der Entstehungsgeschichte — § 5a RMG. vom 11. Mai 1920, § 7 RMG. vom 26. Juli 1923 und § 32 MSchG. vom 1. Juni 1923 — ergäben. Danach fordere § 16 RMG. ein Gebäude, das 1. der Stadt gehöre, 2. ihren öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung städtischer Beamten diene oder zu dienen bestimmt sei, in dessen Räume sie 3. freiwillig oder zwangsweise Mieter aufgenommen habe, denen sie als Vermieterin gegenüberstehe. Der § 16 Abs. 1 Satz 2 RMG. wolle eine unbillige Belastung der Mieter vermeiden und den Schutz und die Privilegierung des öffentlichen Interesses der Gemeinde, ihre ihren öffentlichen Zwecken dienenden Gebäude im Falle eigenen Notbedarfs freizumachen, sicherstellen. Für den vorliegenden Fall, da

die Stadt das Gebäude eigens für die Zwecke der Post erbaut habe, treffe dies nicht zu.

Diesen Ausführungen kann das Revisionsgericht nicht beitreten.

Die Fassung der Bestimmung ist nach jeder Richtung hin unklar und läßt die aus dem Sachbau entnommene Auslegung des Berufungsurteils außerordentlich zweifelhaft erscheinen. Aber auch die Heranziehung des Wohnungsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes zur Ermittlung des Zweckes und der Absicht der Ausnahmenvorschrift unterliegt erheblichen Bedenken. Die Gesetze vom 1. Juni und 26. Juli 1923 sind nach dem Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 erlassen. Da das jetzige Mietrecht als Ausnahmerecht sich den jeweils wechselnden Bedürfnissen anpassen muß und damit selbst dem Wechsel unterliegt, lassen die späteren Absichten des Gesetzgebers einen Rückschluß auf seine früheren um so weniger zu, als die verschiedenen Gesetze verschiedene Zwecke verfolgen. Das Reichsmietengesetz will lediglich die Höhe des Mietzinses regeln, die anderen wollen die Sicherstellung und Erfassung des Wohnraumes und den Schutz des Mieters im Besitze seiner Wohnung erreichen. Mit der Freimachung von Gebäuden, die das Berufungsgericht in den § 16 RMG. hinein legt, hat dieses Gesetz nichts zu tun.

Trotzdem war dem Berufungsgericht im Endergebnis beizutreten.

Das Reichsmietengesetz erfaßt grundsätzlich alle Mietverträge, soweit die Höhe der zu entrichtenden Miete in Frage kommt, und es erfaßt sie so vollständig, daß auf Verlangen einer Partei seine Vorschriften ohne weiteres und sogar unverzichtbar — § 19 — Platz greifen. Weder in sachlicher noch in persönlicher Hinsicht macht es einen Unterschied. Ob es sich um ein ganzes Gebäude oder nur um einzelne Räume in einem solchen handelt, welcher Art die Benutzung ist, ob der Vertrag von Privatpersonen oder einer öffentlichrechtlichen Körperschaft auf der Mieter- oder Vermieterseite abgeschlossen wird, ist grundsätzlich bedeutungslos. Demgemäß fällt zweifellos unter die Bestimmungen des Gesetzes ein Mietvertrag zwischen einer Privatperson einerseits, dem Reiche, einem Lande oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts anderseits auch dann, wenn die Mietsache zu öffentlichen Zwecken benutzt werden soll. Nicht anders ist in einem solchen Falle eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, eine Stadtgemeinde gestellt, wenn sie als Vermieterin auftritt. An sich unter-

liegt also auch der hier streitige Mietvertrag den Vorschriften des Gesetzes, denen gegenüber auch Ausnahmegesetze eng auszu-legen sind.

Die Bestimmung des § 16 Abs. 1 Satz 2 RMG. kommt für den vorliegenden Fall überhaupt nicht in Betracht. Aus dem Wortlaut ist dies allerdings nicht zu ersehen, wohl aber gibt die Begründung über das, was beabsichtigt ist, Aufschluß. Sie besagt:

„Eine besondere Regelung erfordern in gewissem Umfang Räume in Gebäuden, die im Eigentum des Reichs, eines Landes oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechts stehen. Sofern diese Gebäude öffentlichen Zwecken dienen, d. h. mindestens teilweise der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben des Reichs usw. gewidmet sind, verbietet sich die Anwendung der Vorschriften des Entwurfs auf Mietverträge, die etwa mit Beamten oder Privatpersonen über einzelne Räume geschlossen werden, schon aus dem Grunde, weil die Heranziehung der Mieter zur Tragung der Instandsetzungskosten, die meist nur zu einem kleinen Teile den Mietern zugute kommen würden — man denke namentlich an die Kosten großer Instandsetzungsarbeiten — zu einer unbilligen Belastung der Mieter führen müßte, und weil auch im übrigen derartige Gebäude nach besonderen Grundsätzen eingerichtet, benutzt und unterhalten werden. Der letztere Grund trifft auch bei solchen fiskalischen Gebäuden zu, die zur Unterbringung von Angehörigen — Beamten, Angestellten und Arbeitern — der Verwaltung dienen, wie z. B. bei den zahlreichen, von der Eisenbahnverwaltung für diesen Zweck errichteten Baulichkeiten.

Ausdrücklich hervorgehoben sei noch, daß die Vorschriften des Entwurfs in jedem Falle dann Anwendung finden, wenn das Reich usw. seinerseits Räume mietet.“

Die Bestimmung bezieht sich also zunächst nicht auf ganze Gebäude, sondern auf Räume in Gebäuden, die öffentlichen Zwecken oder der Unterbringung von Beamten usw. der Verwaltung der zuständigen Körperschaft dienen oder zu dienen bestimmt sind. Die Instandsetzungskosten werden, wenn die Gebäude im übrigen dem öffentlichen Verkehr dienen, infolge der größeren Abnutzung, andernfalls infolge der besonderen Einrichtung, Benutzung und Unterhaltung sich höher stellen, als in Gebäuden, die nur von Privatpersonen bewohnt und benutzt werden. Würden diese Kosten nach den Grundsätzen

des Reichsmietengesetzes auf die in solchen Gebäuden einzelne Räume innehabenden Beamten oder Privatpersonen umgelegt, so würden diese ohne Grund die durch den öffentlichen Verkehr, die Einrichtung usw. verursachten Kosten mitzutragen haben und schlechter gestellt sein, als die Mieter in Privathäusern; die Bestimmungen des Gesetzes, die ihren Schutz bezwecken, würden zu ihrem Nachteil ausschlagen. Das und nur das will die Ausnahmebestimmung verhüten. Anders soll es gehandhabt werden, wenn das Reich usw. selbst Mieter ist. Dann werden die erhöhten Kosten durch seinen Betrieb verursacht und in diesem Falle sollen nicht die Ausnahmebestimmung, sondern die Vorschriften des Gesetzes gelten.

Die Vorschrift hat also nicht, wie die Klägerin annimmt, den Zweck, dem Vermieter, wenn er eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, über die von dem Reichsmietengesetz gezogenen Grenzen hinaus gehende Mieteinnahmen zu verschaffen, sondern nur den Mieter gegen unbillige Belastungen zu schützen. Ihre Anwendung für den vorliegenden Fall kommt also nicht in Frage.