

10. Was versteht § 20 des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 unter einer vom Vermieter oder Mieter übernommenen, ihm nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Mietvertrag nicht obliegenden Verpflichtung?

III. Zivilsenat. Urtr. v. 2. November 1926 i. S. Deutsches Reich (Wett.) iv. G. u. Gen. (Rl.). III 489/25.

- I. Landgericht Hamburg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Das Grundstück der Kläger wurde auf Grund des Gesetzes über die Kriegsleistungen vom Deutschen Reich beschlagnahmt und der interalliierten Kontrollkommission zur Verfügung gestellt. Als Vergütung wurde durch Vertrag vom 31. Januar/17. Februar 1921 eine jährliche Miete von 50000 \mathcal{M} und eine Entschädigung für entgangenen Gewinn und etwaige Bauschäden von ebenfalls 50000 \mathcal{M} vereinbart. Nachdem am 20. März 1923 die Kläger die gesetzliche Miete verlangt hatten, wurde in einer Besprechung vom Juli 1923 eine Einigung erzielt, wonach vom 1. Juli 1923 ab als Miete 5% des Gehaltes eines unberheirateten Beamten der Gehaltsgruppe III Stufe 3 in Hamburg und weiter als Entschädigung ein Betrag, der 45% des Gehaltes desselben Beamten entspräche, gezahlt werden sollten. Die Abmachung sollten Vertreter beider Parteien entwerfen. Der Vertreter des Deutschen Reichs, des Beklagten, ersuchte am 27. Juli 1923 den Vertreter der Kläger, dem Landesfinanzamt ein einem mittlerweile vom Reich übersandten Vertragsentwurf entsprechendes und bis zum 31. August 1923 befristetes Angebot zugehen zu lassen. Dies geschah. Da eine Annahme innerhalb der Frist nicht erfolgte, verlängerten die Kläger mündlich die Frist bis zum 15. September 1923. Am Nachmittag dieses Tages teilte der Beklagte durch Fernsprecher dem Büroborsteher des Anwalts der Kläger mit, der Reichsminister sei einverstanden, es müßten aber noch einige Punkte des Entwurfs gemäß einer inzwischen unter den Parteien gepflogenen Besprechung abgeändert werden. Am 20. September 1923 sandte der Beklagte die Ausfertigungen zur Unterschrift an die Kläger, die nicht unterzeichneten, da die Annahme nicht ordnungsmäßig erfolgt sei. Weitere Besprechungen blieben ohne Erfolg.

Die Kläger forderten dann die gesetzliche Miete und neben ihr einen gleich hohen Betrag für entgangenen Geschäftsgewinn und Bauschäden. Sie verlangen mit der Klage für die Zeit vom 1. Juli 1923 bis 30. Juni 1924 an Rückständen 3329,46 $\mathcal{G}\mathcal{M}$ nebst Zinsen, vom 1. Juli 1924 ab monatlich 225 $\mathcal{R}\mathcal{M}$ Entschädigung.

Das Landgericht hat die erste Forderung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, die zweite abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die erste Forderung in Höhe von 2654,46 $\mathcal{G}\mathcal{M}$ abgewiesen, den restlichen Anspruch und den zweiten dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

... Die Frage, ob den Klägern neben der gesetzlichen Miete ein Anspruch auf eine besondere Entschädigung zusteht, bejaht das Berufungsgericht. Nach § 20 RMG. entfällt mit der gesetzlichen Miete jede vom Mieter übernommene, nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ihm nicht obliegende Nebenleistung, sofern sie auf die Festsetzung des Mietzinses offenbar von Einfluß gewesen sei. Bei Abschluß des Vertrags vom Januar 1921 sei die Entschädigung auf die Höhe der Miete ohne Einfluß gewesen. Mit dem 15. September 1923 habe sich dies geändert. Die Berechnung der Miete mit $\frac{1}{10}$ und der Entschädigung mit $\frac{9}{10}$ des Gesamtbetrags sei durch die wirtschaftlichen Verhältnisse nicht gerechtfertigt gewesen und zum Zwecke der Ersparung von Grundsteuer und dgl. erfolgt. Hier sei die Höhe der Miete also durch die Entschädigung beeinflusst. Deshalb sei aber der Entschädigungsanspruch mit Eintreten der gesetzlichen Miete nicht ganz weggefallen. Die Kläger hätten einen vollen Schadensanspruch gehabt, der sich mit dem Anspruch auf Miete nicht gedeckt habe. Es sei zulässig gewesen, beide Ansprüche getrennt zu behandeln. Den einen zu verneinen, weil die gesetzliche Miete gefordert werde, sei unmöglich. § 20 treffe nur reine Mietverhältnisse; ob der Entschädigungsanspruch darunter falle, sei zweifelhaft; jedenfalls könne er insoweit nicht erlöschen, als er die Höhe der Miete nicht beeinflusst habe. Das gleiche folge aus § 117 Abs. 2 BGB. Der Anspruch der Kläger auf die Entschädigung sei also dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die Revision rügt in erster Reihe Verkennung der wirtschaftlichen und rechtlichen Natur des Mietzinses. In ihm sichere sich der Vermieter die Vergütung für alle Nachteile, die ihm durch die Aufgabe von Besitz und Gebrauch der Mietsache entstünden; darunter fielen der entgangene Gewinn, aber auch die baulichen und anderen Schäden. Inwieweit diese Auffassung für eine völlig freie Raumwirtschaft zutrifft, die dem Vermieter die Berücksichtigung aller dieser Umstände bei der Errechnung der zu fordernden Miete gestattete, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls gilt sie nicht für das Gebiet der Wohnungszwangswirtschaft und des Reichsmietengesetzes. Diese lassen eine Berechnung der Miete nach den bezeichneten Grundsätzen nicht nur nicht zu, sie ziehen im Gegenteil ausdrücklich einen

scharfen Trennungsstrich zwischen der gesetzlichen Miete als der Vergütung für die Raumüberlassung und der Entschädigung für etwa entstehende Nachteile, indem sie die letztere, z. B. im Falle der Beschlagnahme der Räume, neben der anderen zubilligen. Ist hiernach die Ansicht der Revision schon von der Mietgesetzgebung abgelehnt, so kann sie erst recht keine Beachtung finden im vorliegenden Falle, wo zwei selbständige Ansprüche, der eine aus dem Mietverhältnis auf Mietzins, der zweite aus dem Kriegsleistungsgesetz auf Entschädigung, nebeneinander stehen und nach der Feststellung des Berufungsurteils von Anfang an von den Parteien als selbständige behandelt und auseinandergehalten worden sind.

Zu Unrecht macht aber auch die Revision weiter geltend, mit der Feststellung des Berufungsgerichts, in dem entgangenen Gewinn sei ein Teil des Mietanspruchs der Kläger enthalten, sei der Tatbestand des § 20 RMG. gegeben und die Entschädigungsverpflichtung sei erloschen. Es sei nur zu fragen, ob sie auf die Höhe der Miete offenbar von Einfluß gewesen sei; inwieweit die Höhe dadurch beeinflusst worden sei, komme nicht in Betracht. § 20 RMG. bestimmt, daß, wenn die gesetzliche an die Stelle der vereinbarten Miete tritt, die Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten und zur Instandhaltung des Mietraums sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs richtet, daß außerdem jede vom Vermieter oder vom Mieter übernommene, ihm nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Mietvertrag nicht obliegende Verpflichtung erlischt, sofern sie auf die Festsetzung der Miete offenbar von Einfluß war. Im übrigen bleiben die auf Gesetz oder Vertrag beruhenden Rechte und Pflichten der Vertragsteile unberührt. Das Reichsmietengesetz baut die Berechnung der gesetzlichen Miete auf der Friedensmiete auf. Aus dieser wird unter Abzug von Hundertsätzen für friedensmäßige Betriebs- und Instandhaltungskosten und für Nebenleistungen, wie z. B. Heizung und Warmwasserversorgung, die Grundmiete als das Entgelt der eigentlichen Raumnutzung errechnet (§ 2). Zu dieser treten dann wieder — unter Abtrennung und Verselbständigung der weiteren Nebenleistungen (§ 2 Abs. 1, § 12 RMG.) — bewegliche Zuschläge für Zinsensteigerung, Betriebs- und Instandsetzungskosten (§ 3) sowie für große Instandsetzungsarbeiten (§ 7). Grundmiete und Zuschläge ergeben die gesetzliche Miete. Die erstere bildet also die Grundlage

der ganzen Berechnung und stellt den Betrag dar, der sich nach Abrechnung aller nicht auf die reine Raumnutzung entfallenden Bestandteile des im Verkehrsleben im allgemeinen einheitlich vereinbarten Mietzinses ergibt. Ihrer Herauslösung aus der vereinbarten Miete, zugleich aber auch deren Freistellung von allen begrifflich und gesetzlich nicht zu ihr gehörigen Teilen des Mietzinses sollte § 20 RMG. dienen.

Hierzu führt die Begründung zum Reichsmietengesetz aus:

„Grundsätzlich wird der bürgerlich rechtliche Mietvertrag nur insoweit berührt, als es sich um die Höhe der von dem Mieter als Entgelt für den Mietraum zu bewirkenden Leistung handelt. Sonstige aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte oder Verbindlichkeiten, mögen sie auf Gesetz oder Vertrag beruhen, werden von der in dem Entwurfe vorgesehenen Regelung nicht betroffen. Dieser Grundsatz muß aber naturgemäß eine Ausnahme insoweit erleiden, als ein Vertragsteil eine ihm nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder nach dem Mietvertrage nicht obliegende Leistung übernommen hat, die für die Festsetzung des Mietzinses offenbar von Einfluß war.“

Die Begründung weist dann darauf hin, daß eine vertraglich übernommene Verpflichtung des Mieters zur Tragung der Betriebs- und Instandsetzungskosten mit der gesetzlichen Miete fortfallen müsse und zwar auch ohne den Nachweis eines Einflusses auf die Festsetzung der Höhe der vereinbarten Miete, da diese Kosten nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Vermieter zur Last fielen und er nunmehr zu ihrer Deckung einen Zuschlag erhalte. Dann fährt sie fort:

„Abgesehen von diesem Falle . . . können auch noch andere Sonderverpflichtungen bestimmend für die Höhe des Mietzinses gewesen sein, wie z. B. die Verpflichtung zur Hausbesorgung oder zur Leistung anderer Dienste. Soweit sich aus den Vertragsverhandlungen oder den Umständen ergibt, daß der Mietzins gerade mit Rücksicht auf diese Verpflichtungen höher oder niedriger festgesetzt worden ist, sollen auch diese Verpflichtungen mit dem Zeitpunkt enden, in dem die gesetzliche Miete an die Stelle des vereinbarten Mietzinses tritt.“

Die Begründung zum Gesetze bestätigt also das oben Gesagte. Nebenleistungen werden beim Abschluß von Mietverträgen in der Regel nicht besonders in Ansatz gebracht; die Miete wird in

einer bestimmten einheitlichen Summe festgesetzt, bei deren Bemessung ihnen dadurch Rechnung getragen wird, daß der Mietzins höher oder niedriger vereinbart wird, als es ohne sie geschehen würde. Wollte man nun die Grundmiete als das Entgelt für die Raumnutzung im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs schaffen, so mußte die vereinbarte Miete, wenn und soweit über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Nebenverpflichtungen sie nach oben oder nach unten beeinflusst hatten, je nachdem herab- oder heraufgesetzt werden, um die Grundmiete zu ermitteln. Damit mußten aber notwendigerweise mit dem in der vereinbarten Miete enthaltenen Entgelt auch die Nebenleistungen fallen. Den Parteien blieb es überlassen, diese Leistungen durch anderweite, die Miethöhe nicht beeinflussende Abreden — Hausbesorgung, Lieferung von Licht und Kraft usw. — neu zu begründen.

Als solche Verpflichtungen führt das Reichsmietengesetz Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserverförgung, sowie andere von der obersten Landesbehörde zu bestimmende Nebenleistungen — Glasversicherung, Treppen- und Flurbeleuchtung, Fahrstuhlbenutzung usw. (preuß. AusfVo. vom 12. Juni 1922) —, endlich die Begründung des Gesetzes Hausbesorgung und andere Dienste auf. Erfaßt werden sollten hiernach nur Nebenleistungen, die, mögen sie nun im Mietvertrag oder in besonderen Vereinbarungen begründet sein, sich aus dem Verhältnis der Parteien als Vermieter und Mieter ergeben, die aber zur Raumüberlassung und Raumnutzung in unmittelbarer Beziehung stehen und in ihnen ihre Grundlage haben, also dem räumlichen Verhältnis der Parteien zum Mietraum entspringen. So wenig aber das Reichsmietengesetz in § 20 „im übrigen die auf Gesetz und Vertrag beruhenden Rechte und Pflichten der Vertrags- teile aus dem Mietvertrage“, also Vertragsbauer, Ausschluß der Aufrechnung usw. erfassen sollte, ebensowenig wollte es andere rechtliche und vertragliche Beziehungen der Parteien, die selbständig außerhalb des Mietvertrags entstanden sind, in den Kreis des § 20 einbeziehen. Man braucht nur den häufig vorkommenden Fall ins Auge zu fassen, daß ein Mieter dem Vermieter ein Darlehen gewährt hat und daß mit Rücksicht hierauf der Mietzins niedriger vereinbart oder daß seine Höhe durch das Maß des Zinssatzes beeinflusst worden ist. Es bedarf keines Wortes, daß das Gesetz mit der Wahl der gesetzlichen Miete die Verpflichtung zur

Rückzahlung der Darlehenssumme oder zur Entrichtung der Zinsen nicht als eine Nebenleistung aus dem Mietvertrag betrachtet wissen und in Wegfall bringen wollte.

Ein solches Ergebnis würde, wie sich aus der Begründung ergibt, der Absicht des Gesetzgebers entschieden zuwiderlaufen. Er wollte den Mieter gegen zu hohe Mieten schützen, wollte aber auch anderseits dem Vermieter eine Einnahme sichern, die ihn in den Stand setzt, der ihm obliegenden öffentlichrechtlichen Pflicht zur Erhaltung des Wohnraums nachzukommen. Dieser Zweck erforderte, daß für beide Teile die volle Grundmiete als Unterlage der gesetzlichen Miete galt, daß sie nicht durch den Wegfall einer Nebenleistung höher oder niedriger gestellt wurde, als es dem Werte der Raumnutzung mit Rücksicht auf die vereinbarte Miete entsprach. Dem einen oder anderen Teile einen ungerechtfertigten Vorteil zu verschaffen, lag dem Gesetze fern. Er wäre aber gegeben, wenn sämtliche, auch unabhängig vom Mietverhältnis entstandenen Ansprüche, die in irgendeiner Beziehung zur Miethöhe gebracht sind, mit dem Eintritt der gesetzlichen Miete erlöschen würden. Selbst eine dahin gehende ausdrückliche Vereinbarung der Parteien hätte nach § 19 Abs. 1 RMG. diesen Erfolg nicht herbeiführen können.

Im vorliegenden Falle waren den Klägern zwei selbständige Ansprüche an den Beklagten erwachsen, der eine aus dem Kriegsteilungsgesetz, der andere aus dem Mietvertrag. Als solche sind sie auch stets von den Parteien anerkannt und auseinandergehalten worden; die Entschädigungsforderung war und galt unter ihnen nicht als eine Nebenleistung aus dem Mietverhältnis. Sie ist zu einer solchen auch nicht dadurch geworden, daß die Parteien die anfänglich angemessen berechneten Leistungen des Beklagten später innerhalb des Gesamttrahmens in ein anderes Verhältnis — 1 (Miete): 9 (Entschädigung) statt 1:1 — gebracht haben. Denn dies ist, wie das Berufungsgericht feststellt, aus steuerlichen Gründen geschehen; die Selbständigkeit der beiden Forderungen sollte, wie die auch jetzt noch aufrechterhaltene Trennung darrut, nicht in Frage gestellt werden.

Ein Erlöschen des Entschädigungsanspruchs kann nach alledem nicht angenommen werden. Der Anspruch der Kläger auf ihn ist vom Berufungsgericht mit Recht dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt worden.

Selbstverständlich können aber die Kläger die Entschädigung nicht in der Höhe und in dem Verhältnis zur Miete fordern, wie die Parteien sie zuletzt in Ansatz gebracht haben. Denn dieses Verhältnis entsprach, wie das Berufungsgericht ausspricht, weder der Wirklichkeit noch dem wahren Willen der Parteien; es wurde mit Rücksicht auf Steuerersparnis lediglich rechnerisch festgelegt und ein Teil der Miete wurde in der Entschädigungsforderung versteckt. Mit der gesetzlichen Miete, für die im vorliegenden Falle die nach § 2 Abs. 4 RMG. festzusetzende Friedensmiete in voller Höhe die Grundlage zu bilden hätte, würden die Kläger den in der Entschädigung enthaltenen Mietanteil doppelt erhalten. Das wäre ein ungerechtfertigter Vorteil, der ihnen nicht zusteht. Hier ist ein Ausgleich zu schaffen, wie ihn das Berufungsgericht aus § 117 Abs. 2 BGB. nicht auf rein rechnerischer Grundlage, sondern unter Berücksichtigung der einschlägigen Verhältnisse bereits vorsieht.