

**47. Zur Auslegung des § 16 Abs. 1 des Reichsmietengesetzes vom
24. März 1922.**

III. Zivilsenat. Urtr. v. 11. November 1926 i. S. D.-Gesellschaft
(R.) w. G. (Wett.). III 568/25.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte hat in dem der Klägerin gehörigen Hause Ch.-
straße 46 in Berlin einen Erdgeschößladen nebst zwei Hinterräumen
und einem Keller mietweise inne. Die Klägerin behauptet, die
Räume fielen unter § 16 des Reichsmietengesetzes vom 24. März
1922, da sie durch Umbau früherer Hotelräume neu geschaffen

feien, und hält sich daher für berechtigt, eine angemessene Miete zu fordern. Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt sie die Feststellung, daß auf das Mietverhältnis der Parteien das Reichsmietengesetz keine Anwendung finde. Das Landgericht und das Kammergericht wiesen die Klage ab. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

Um die Bautätigkeit anzuregen und so der Raumnot abzuhelfen, befreit § 16 Abs. 1 RMG. „durch Um- oder Einbauten neu geschaffene Räume“ von den Mietzinsbeschränkungen, denen der Gesetzgeber ältere, bereits vor dem 1. Juli 1918 bezugsfertige Wohn- und gewerbliche Räume aus sozialpolitischen Gründen unterworfen hat. Nicht also auf das Mittel, den Ein- oder Umbau, sondern auf den Erfolg, die Neuschaffung von Räumen, legt der Gesetzgeber entscheidendes Gewicht. Nur sie, nicht Um- und Einbauten schlechthin, sollen zur Bekämpfung der Raumnot wirtschaftlich bevorzugt werden. Als neu im Sinne des Gesetzes sind daher nur solche Räume anzusehen, die bisher nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet, durch die Bautätigkeit des Eigentümers oder eines Dritten gerade einem dieser Zwecke dienstbar gemacht werden. Von diesem Gesichtspunkt aus unterliegt die Entscheidung des Berufungsgerichts keinen rechtlichen Bedenken.

Nach seinen Feststellungen haben die Erdgeschoßräume des Hauses folgendes Schicksal gehabt. Sie waren seinerzeit wenigstens zum weitaus größten Teil als Läden gebaut und verwendet worden. Im Jahre 1905 wurde das ganze Gebäude dem Hotelbetrieb gewidmet. Demgemäß wurden auch die Läden für die Zwecke des Hotels zu einer Vorhalle, zu Gast- und Besprechungszimmern und dergleichen umgestaltet. Im Jahre 1920 wurde der Hotelbetrieb eingestellt, und nunmehr wurde das Erdgeschoß wieder seiner ursprünglichen Bestimmung zugeführt und in Läden verwandelt. Bei dieser Gelegenheit wurden die Fußböden etwas gesenkt, Scheidewände gezogen und eine unmittelbare Verbindung zwischen den Läden und dem Hofe sowie zwischen den Läden und den dazu gehörigen Kellern hergestellt.

Im übrigen ist mit dem Kammergericht auch für die Revisionsinstanz von der Richtigkeit der Behauptung der Klägerin auszugehen, daß ein Teil der dem Beklagten vermieteten Hinterräume aus dem ehemaligen Luftschacht des Hotels bestehe.

Durch alle diese baulichen Eingriffe sind aber, selbst wenn man

der ursprünglichen Bauart und der ursprünglichen Verwendung des Erdgeschosses keinen Einfluß auf die Rechtslage einräumt, nicht neue Räume im Sinne des Reichsmietengesetzes hergestellt, sondern nur bereits vorhandene Geschäftsräume in eine Anzahl kleinerer, gleichfalls für geschäftliche Zwecke bestimmter Räume zerlegt worden. Die Klägerin hat nicht etwa erst die Möglichkeit einer gewerblichen Ausnutzung des Erdgeschosses, sondern nur die Möglichkeit einer Änderung seiner bisherigen gewerblichen Nutzung geschaffen. Das kann aber die Anwendung des § 16 Abs. 1 RMG. ebensowenig rechtfertigen, wie es die der neuen Nutzungsart und den geschäftlichen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden angepasste bauliche Ausgestaltung der Räume vermag. Die Errichtung von Wänden, die Anlegung von Türen, die Senkung des Bodens haben sie nicht erst zu Geschäftsräumen gemacht, sondern nur ihre Verwendbarkeit und Nutzbarkeit als solche gehoben.

Nach dem eigenen Vortrag der Klägerin stellt, wie das Kammergericht zutreffend hervorhebt, der umgebaute Luftschacht nur einen unselbständigen, wirtschaftlich nicht erheblichen Teil der Nebengelasse des dem Beklagten vermieteten Ladens dar. Unter solchen Umständen teilt er das rechtliche Schicksal der Hauptsache. Er vermag es ebensowenig zu beeinflussen, wie die Klägerin verlangen kann, daß er für sich allein als neuer Raum im Sinne des Mietrechts behandelt wird. Das Berufungsgericht brauchte daher keine endgültige Feststellung nach der Richtung zu treffen, ob der ehemalige Luftschacht wirklich umgebaut und in die Mieträume des Beklagten einbezogen ist. . . .