

74. Hat ein Beschluß rückwirkende Kraft, durch den das Mieteinigungsamt die von ihm früher getroffene Festsetzung der Friedensmiete ändert?

Reichsmietengesetz §§ 1, 2.

III. Zivilsenat. Urf. v. 20. Januar 1928 i. S. B. (Besl.) iv. Th. (Rl.). III 128/27.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hat seit dem Jahre 1903 in einem dem Beklagten gehörigen Hause in Berlin Geschäftsräume mietweise inne. Als für das Mietverhältnis bereits die gesetzliche Miete galt, setzte das Mieteinigungsamt durch Beschluß vom 12. März 1923 die Friedensmiete auf jährlich 75663 *M* ohne Heizung fest. Im Jahre 1924 erfuhr die Klägerin Tatsachen, aus denen sie die Unrichtigkeit des Gutachtens glaubte herleiten zu können, welches das Mieteinigungsamt seiner Entscheidung zugrunde gelegt hatte. Sie beantragte deshalb eine anderweitige Festsetzung der Friedensmiete. Das Mieteinigungsamt gab ihrem Antrag statt und erließ am 19. April 1926 einen Beschluß dahin, daß die Friedensmiete auf 56000 *M* einschließlich Fahrstuhl und Heizung festgesetzt und daß durch diesen Beschluß derjenige vom 12. März 1923 in der Hauptsache, nicht auch wegen der Kosten, aufgehoben werde. Die Parteien verzichteten auf schriftliche Begründung dieses Beschlusses und auf Rechtsmittel gegen ihn.

Die Klägerin ist der Auffassung, daß der zweite Beschluß des Mieteinigungsamts allein maßgebend für die Berechnung der von ihr zu zahlenden Miete sei, und zwar auch für die Zeit vor seinem Erlaß. Der Beschluß vom 12. März 1923 sei rückwirkend beseitigt worden. Daraus folge, daß sie bis zum April 1926 eine zu hohe Miete gezahlt habe, die ihr der Beklagte nunmehr erstatten müsse. Sie beansprucht deshalb für die Zeit vom 1. Dezember 1923 ab den Unterschied zwischen der von ihr entrichteten und derjenigen Miete, die sich bei einer Friedensmiete von 56000 *M* ergibt. Der Beklagte vertritt dagegen den Standpunkt, daß die Neufestsetzung der Friedensmiete erst von der Erlassung des zweiten Beschlusses des Mieteinigungsamts an wirke.

Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

Gründe:

Zwischen den Parteien ist streitig, von welchem Zeitpunkt ab die durch Beschluß des Mieteinigungsamts vom 19. April 1926 erfolgte Festsetzung der Friedensmiete auf 56000 *M* jährlich für die Berechnung der gesetzlichen Miete maßgebend ist. Läge nur dieser eine Beschluß des Mieteinigungsamts vor und wäre nicht schon früher durch den Beschluß vom 12. März 1923 eine höhere Friedensmiete festgesetzt worden, so wäre die Entscheidung nicht zweifelhaft. Die Friedensmiete hat keine selbständige Bedeutung, wenigstens nicht in dem Sinne, daß sie unmittelbar den gesetzlich bestimmten Inhalt des Mietvertrags bildet und statt des vertraglich festgesetzten Mietzinses zu zahlen wäre. Die Verpflichtung des Mieters geht vielmehr auf Zahlung der gesetzlichen Miete (§ 1 des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 *RGBl.* S. 273). Die Friedensmiete bildet lediglich einen Posten bei deren Berechnung. Daraus folgt, daß der Zeitraum, für den die Friedensmiete rechtliche Bedeutung hat, sich mit dem deckt, für welchen die gesetzliche Miete zu zahlen ist. Der Termin, von dem an nach § 1 Abs. 1 Satz 3 *RMG.* die gesetzliche Miete an die Stelle des vereinbarten Mietzinses tritt, ist auch der, von dem an die Friedensmiete berücksichtigt werden muß. Dabei ist es unerheblich, ob die Parteien über die Höhe der Friedensmiete einig sind oder ob das Mieteinigungsamt sie festsetzt, weil Streit darüber herrscht (§ 2 Abs. 3 *RMG.*), oder ob es in den Fällen des § 2 Abs. 4 Satz 1 *RMG.* als Friedensmiete den ortsüblichen Mietzins festsetzt. Auch bei verspäteter Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete durch das Mieteinigungsamt bestimmt sich nach dieser Friedensmiete, die rechtlich nichts weiter als eine Rechnungsgröße ist, die Höhe der gesetzlichen Miete für die ganze in Betracht kommende Zeit. Im vorliegenden Falle ist der Übergang zur gesetzlichen Miete unstreitig schon vor Erlassung des Beschlusses des Mieteinigungsamts vom 12. März 1923, also schon vor dem 1. Dezember 1923 erfolgt, von welchem Tage ab die Klägerin die angeblich zuviel gezahlte Miete zurückfordert. Ihr Anspruch wäre also begründet, wenn nicht dem Beschluß des Mieteinigungsamts vom 19. April 1926, nach dem sie die gesetzliche Miete berechnet, der oben genannte Beschluß vom 12. März 1923 vorangegangen

wäre. Diefem haben indessen die Vorinftanzen mit Recht jede weitere Bedeutung abgefprochen.

Der Befchluß vom 12. März 1923 ift vor der Erloffung des Mieterschutzgefetzes vom 1. Juni 1923 ergangen. Er war alfo weder mit der Rechtsbeſchwerde nach § 41 diefes Gefetzes anfechtbar, noch unterlag die Wiederholung des durch ihn beſchiedenen Antrags den Befchränkungen des § 44 daſ. Vielmehr beſtimmte ſich ſeine Wirksamkeit nach dem älteren Mietrecht, d. h. nach der Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918/22. Juni 1919 (in der ihr durch die Geſetze vom 11. Mai 1920 und 11. Juli 1921 gegebenen Faſſung). Dieſe geſtattete aber den Mieteinigungsämtern, ihre Entſcheidungen nach billigem Ermefſen, beſſen Handhabung von den Gerichten nicht nachgeprüft werden konnte, abzuändern oder aufzuheben. Das ift in RGZ. Bd. 103 S. 314 für einen Fall näher begründet worden, in dem das Mieteinigungsamt ſeine Zuſtimmung zur Räumung einer Wohnung ſpäter zurüdgekommen hatte. Nichts anderes gilt aber für den Fall der Feſtſetzung der Friedensmiete auf Grund des § 2 Abſ. 4 RMG. Auch eine ſolche Feſtſetzung zu ändern, war das Mieteinigungsamt vor Erloß des Mieterschutzgefetzes nach ſeinem billigen Ermefſen befugt und blieb dazu auch ſpäter bei ſolchen Beſchlüſſen berechtigt, die vor Inkrafttreten des Mieterschutzgefetzes ergangen waren. Im Falle einer derartigen Änderung des urſprünglichen Beſchluffes gilt die neue feſtgeſetzte Friedensmiete als die Friedensmiete im Sinne des Reichsmietengefetzes, d. h. ſie, nicht die zuerſt beſtimmte, bildet die Rechnungsgröße, die der Berechnung der geſetzlichen Miete zugrunde zu legen iſt. Die erſte Feſtſetzung kann daneben keine Bedeutung mehr beanspruchen. Die Rechtslage iſt dieſelbe wie bei der oben erörterten verſpäteten Feſtſetzung der Friedensmiete überhaupt. Die zweite Feſtſetzung bildet für die ganze Zeit, während der die geſetzliche Miete zu zahlen iſt, den Ausgangspunkt für ihre Berechnung.

Ob in den Fällen des § 2 Abſ. 4 Satz 2 RMG. eine andere Entſcheidung geboten wäre, bedarf nicht der Erörterung, da unſtreitig keiner von ihnen hier in Frage kommt. Sieht man von ihnen ab, ſo wird die Friedensmiete ſtets durch Umſtände beſtimmt, die der Vergangenheit angehören, die alſo älter ſind als die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der geſetzlichen Miete, und die beſſhalb jeder möglichen Entſcheidung des Mieteinigungsamtes über die

Höhe der Friedensmiete zeitlich vorangehen. Regelmäßig ist die Friedensmiete der Mietzins, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war (§ 2 Abs. 1 Satz 2 RMG.). Der ortsübliche Mietzins, der gegebenenfalls an Stelle des wirklich vereinbarten als Friedensmiete festzusetzen ist, entspricht dem, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war (§ 2 Abs. 4 Satz 3 RMG.). Die Friedensmiete muß also schon ihrem Wesen nach stets ein und dieselbe sein. In dem für sie maßgebenden, der Vergangenheit angehörenden Zeitpunkt kann nur ein Mietzins vereinbart oder ortsüblich gewesen sein. Infolge mangelhafter Erkenntnis mag es vorkommen, daß dieser Mietzins und damit die Friedensmiete unrichtig bestimmt wird. Die Berichtigung, wie sie nach den alten Vorschriften dem Mieteinigungsamt nach seinem billigen Ermessen jederzeit gestattet war, ergibt dann erst den Betrag, der wirklich die vom Gesetz gewollte Friedensmiete darstellt. Er allein kann und muß als Grundlage für die Berechnung der gesetzlichen Miete dienen, und zwar ohne eine andere zeitliche Grenze als die, welche für die Zahlung der gesetzlichen Miete gilt.

Aus § 15 RMG. kann gegen diese Auffassung nichts hergeleitet werden. Er bestimmt, daß die auf Grund des Reichsmietengesetzes vom Mieteinigungsamt getroffenen Entscheidungen als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrags gelten; er beschäftigt sich also nur mit den Folgen solcher Entscheidungen. Welcher von mehreren sich inhaltlich widerstreitenden Entscheidungen des Mieteinigungsamts der Vortrang gebührt, welche von ihnen also gerade als Vertragsinhalt zu gelten hat, darüber läßt sich dem § 15 nichts entnehmen. Beseitigt der neue Beschluß des Mieteinigungsamts den früheren Beschluß rückwärts bis zum Zeitpunkt seiner Erlassung, so fehlt es für die Behandlung der ursprünglichen Festsetzung der Friedensmiete als Vertragsabrede auch für die vergangene Zeit an einer Rechtsgrundlage.

Zu prüfen bleibt schließlich noch, ob etwa das gewonnene Ergebnis unbillig und praktisch nicht erträglich ist, und ob deshalb die Wirkung der erneuten Festsetzung der Friedensmiete durch das Mieteinigungsamt einer Einschränkung bedarf. Diese Frage ist zu verneinen. Allerdings kann es bei Herabsetzung der Friedensmiete eine Härte für den Vermieter bedeuten, wenn er den gut-

gläubig vielleicht längere Zeit hindurch bezogenen Mietzins zum Teil zurückzahlen muß. Nicht minder trifft es unter Umständen den Mieter schwer, wenn die Friedensmiete erhöht wird und er entsprechende Mietbeträge nachzahlen muß. Demgegenüber ist aber zu betonen, daß es ebenfalls unbillig ist, wenn ein Vertragsteil durch den später als unrichtig erkannten Spruch des Mieteinigungsamts einen im Gesetz nicht begründeten unwiederbringlichen Schaden erleiden soll. Der Wille des Gesetzgebers geht dahin, daß der am 1. Juli 1914 vereinbarte oder ortsübliche Mietzins den Ausgangspunkt für die Bemessung der gesetzlichen Miete bilden soll. Seine Verwirklichung darf nicht durch Irrtümer der berufenen Behörden beeinträchtigt werden, soweit eine Abhilfe möglich ist. So müssen die Beschwernisse einer Zurückzahlung oder Nachzahlung von Mietzins in Kauf genommen werden. Gegen die Rückwirkung einer nachträglichen Herabsetzung der Friedensmiete, wie sie hier in Frage steht, können Billigkeitsermäßigungen um so weniger ins Feld geführt werden, als die Mieteinigungsämter in der Inflationszeit erfahrungsgemäß nicht selten geneigt waren, die Friedensmieten verhältnismäßig hoch anzusetzen, um so den Vermietern einen Ausgleich für die Unzulänglichkeit der immer wieder von der Geldentwertung überholten gesetzlichen Mietzinszuschläge zu gewähren. Nach dem Wiedereintritt geordneter Wohnungsverhältnisse ergab sich daraus vielfach eine unbillige Belastung der Mieter, deren Beseitigung nur im Wege einer Aufhebung der ursprünglichen Mietfestsetzung auch für die dem neuen Beschluß vorhergehende Zeit möglich ist.

Daß die Vorschrift des § 2 Abs. 4 Satz 2 RMW. für den Streitfall nicht in Betracht kommt, ist schon erwähnt worden. Unerörtert kann auch bleiben, ob das Mieteinigungsamt befugt ist, für die Geltung der von ihm neu festgesetzten Friedensmiete einen späteren Zeitpunkt festzusetzen als den, von welchem an die gesetzliche Miete geschuldet wird. Denn das Berufungsgericht hat in rechtlich einwandfreier, von der Revision auch nicht bemängelter Auslegung des Beschlusses vom 19. April 1926 festgestellt, daß hier das Mieteinigungsamt selbst seiner Entscheidung Rückwirkung hat beilegen wollen. Rechtlich bedenkenfrei ist auch die weitere Feststellung, daß eine Einigung der Parteien über einen bestimmten Betrag der Friedensmiete in keinem Zeitpunkte vorgelegen hat.