

75. Macht es für die rückwirkende Kraft eines Beschlusses des Mieteinigungsamtes, durch den es seine frühere Entscheidung über die Höhe der Friedensmiete abändert, einen Unterschied,

1. ob der Abänderungsbeschluß vor oder nach dem Inkrafttreten des MieterSchutzgesetzes vom 1. Juni 1923 ergangen ist,

2. ob der Abänderungsbeschluß sich selbst rückwirkende Kraft beigelegt hat oder nicht?

Reichsmietengesetz §§ 1, 2.

III. Zivilsenat. Ur. v. 16. März 1928 i. S. D. (R.) w. Commerz- und Privatbank (Bekl.). III 240/27.

I. Landgericht Marburg.

II. Oberlandesgericht Kassel.

Der Hessische Bankverein hatte von der Klägerin durch Vertrag vom 14. April 1920 Geschäftsräume gemietet; seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrage gingen später auf die Beklagte über. Im März 1923 beantragte die Beklagte die Feststellung der Friedensmiete; das Mieteinigungsamt setzte sie durch Beschluß vom 2. November 1923 auf 18000 G.M. fest. Die Rechtsbeschwerde der Beklagten wurde verworfen. Im Januar 1925 beantragte die Beklagte anderweitige Festsetzung der Friedensmiete. Am 18. Juli 1925 erging ein Beschluß des Mieteinigungsamts, durch den „der Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens dem Grunde nach für berechtigt erklärt“ wurde. Die Rechtsbeschwerde der Klägerin blieb erfolglos. Demnächst setzte das Mieteinigungsamt unter Aufhebung seines Beschlusses vom 2. November 1923 die am 1. Juli 1914 ortsübliche Jahres-Friedensmiete für die Mieträume durch Beschluß vom 26. November 1926 auf 10800 R.M. fest. Die Rechtsbeschwerde beider Parteien wurde vom Landgericht am 13. Januar 1927 zurückgewiesen.

Die Beklagte hatte dem Mieteinigungsamt gegenüber die ortsübliche Friedensmiete auf nur 6000 R.M. beziffert und nach Rechtskraft des Beschlusses vom 18. Juli 1925 seit September 1925 zunächst auch nur diesen Betrag ihren Mietzahlungen zugrunde gelegt. Die Klägerin klagte deshalb in zwei Prozessen den Unterschied zwischen den nach einer Friedensmiete von 6000 R.M. und einer solchen von 18000 R.M. berechneten Monatsmieten für September 1925 und die folgenden Monate ein und erstritt beim Landgericht zwei obliegende Urteile. Im Laufe des Berufungsverfahrens zahlte die

Beklagte, nachdem die oben erwähnten Beschlüsse vom 26. November 1926 und 13. Januar 1927 ergangen waren, den Unterschied zwischen den sich bei einer Friedensmiete von 6000 *R.M.* und einer solchen von 10800 *R.M.* ergebenden Beträgen für die Vergangenheit nach, so daß nur noch die Frage streitig blieb, ob die Beklagte für die Monate September 1923 bis Februar 1926 und April bis Juli 1926 ihre Mietzahlungen nicht, wie geschehen, nach einer Friedensmiete von 10800 *R.M.*, sondern nach einer solchen von 18000 *R.M.* berechnen müsse. Das Oberlandesgericht schloß sich in dieser Hinsicht der Auffassung der Beklagten an und wies nach Verbindung der beiden Prozesse die Klage ab. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

Die Parteien streiten darüber, ob die Friedensmiete von 18000 *G.M.* für die Mietzahlungen der Beklagten nur bis zur Rechtskraft der Zwischenentscheidung des Mieteinigungsamtes vom 18. Juli 1925 oder darüber hinaus noch bis zum Juli 1926 maßgebend sei. In dem Urteil vom 20. Januar 1928 (S. 372 dieses Bandes), auf dessen Begründung im einzelnen Bezug genommen wird, hat der Senat ausgesprochen, daß die Entscheidung des Mieteinigungsamtes, die dessen früheren Beschluß über die Höhe der Friedensmiete abändert und diese anderweit festsetzt, für die ganze Zeit, während deren die gesetzliche Miete zu zahlen ist, ihrer Berechnung zugrunde gelegt werden muß. . . . (Es folgt eine kurze Wiedergabe der Erwägungen, auf denen das Urteil vom 20. Januar 1928 beruht.)

Die Erwägungen dieses Urteils lassen den Anspruch der Klägerin, die ihre Mietforderung bis zum Juli 1926 nicht nach der im Beschluß des Mieteinigungsamtes vom 26. November 1926, sondern nach der in seinem nunmehr aufgehobenen Beschluß vom 2. November 1923 festgesetzten Friedensmiete berechnet, unbegründet erscheinen; es bedarf daher keines Eingehens auf die Ausführungen des Berufungsrichters über den Sinn und die Tragweite der Zwischenentscheidung vom 18. Juli 1925 und die dagegen erhobenen Revisionsangriffe.

Die Revision will zwar einen wesentlichen Unterschied zwischen dem am 20. Januar 1928 entschiedenen Falle und dem vorliegenden darin erblicken, daß in jenem der erste — später abgeänderte — Beschluß des Mieteinigungsamtes vor, in diesem dagegen nach dem Inkrafttreten des Mieterschutzgesetzes vom 1. Juni 1923 ergangen sei. Das ist aber völlig unerheblich für die Frage, ob einer späteren, die

frühere Festsetzung der Friedensmiete abändernden Entscheidung eines Mieteinigungsamtes rückwirkende Kraft innewohnt. Schon vor dem 1. Oktober 1923 hatte das Reichsgericht die Befugnis der Mieteinigungsämter zur Abänderung ihrer Beschlüsse anerkannt (RGZ. Bd. 103 S. 314). Nach dem 1. Oktober 1923 steht ihnen — allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen — diese Befugnis auf Grund des § 44 MSchG. zu. Ob aber diese Voraussetzungen im Einzelfall gegeben sind, darüber haben nicht die Prozeßgerichte, sondern die Mieteinigungsämter selbst und im weiteren Rechtszuge die Landgerichte als Beschwerdeinstanz zu befinden. Haben sie die Unwendbarkeit des § 44 a. a. O. grundsätzlich bejaht, dann kommt den Abänderungsbeschlüssen des Mieteinigungsamtes stets dieselbe rechtliche Bedeutung zu, gleichviel ob der abgeänderte Beschluß vor oder nach dem 1. Oktober 1923 verkündet ist.

Die Revision weist weiter darauf hin, daß nach Inhalt des Urteils vom 20. Januar 1928 das Mieteinigungsamt damals — anders als im jetzigen Falle — selbst seinem Abänderungsbeschluß rückwirkende Kraft beigelegt habe. Auch das ist unerheblich. Denn das erwähnte Urteil hat, wie aus seinem Gesamthalt erhellt, diesen Umstand nur in dem Sinne verwertet, daß schon das Mieteinigungsamt ausgesprochen habe, was nach dem Gesetze Rechts sei.