

6. Unter welchen Voraussetzungen gilt für die Parteien eines Mietverhältnisses die gesetzliche Miete?

Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 §§ 1, 2.

III. Zivilsenat. Urf. v. 17. Januar 1928 i. S. W. (Bef.) w. S.
(R.). III 171/27.

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

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Geschäftshauses in Berlin. Am 12. September 1921 hat sie das dritte und vierte Stockwerk zum jährlichen Mietpreis von 90000 *M* und am 25. Januar 1922 das 2. Stockwerk zum Preis von jährlich 27150 *M* an die Beklagte vermietet. Am 1. Juli 1914 waren diese Räume nicht einheitlich vermietet, eine Friedensmiete für diesen Tag war also nicht vorhanden. Am 1. Juli 1922 teilte die Klägerin der Beklagten mit, vom 1. Oktober 1922 ab solle die Miete nach den Vorschriften des Reichsmietengesetzes berechnet werden. Am 4. August 1922 teilte sie ihr weiter mit, die Friedensmiete für das zweite Stockwerk betrage 12340 *M* und für das dritte und vierte Stockwerk 51430 *M*. Die Beklagte bestätigte diese Sätze an demselben Tage, hat aber am 30. September 1922 um Mitteilung, wie die Mietbeträge errechnet seien. Darauf erwiderte die Klägerin am 4. Oktober, die 90000 *M* setzten sich aus 51430 *M* Friedensgrundmiete zuzüglich 75% und die 27150 *M* aus 12340 *M* Friedensgrundmiete zuzüglich 120% zusammen. Nach Erlass der Verordnung des preussischen Wohlfahrtsministers vom 4. August 1923, durch welche die reinen Geschäftshäuser aus dem Bereich des Reichsmietengesetzes ausgenommen wurden, forderte die Klägerin für die Monate November 1923 bis einschließlich März 1924 unter Zugrundelegung einer Friedensmiete von 63770 *M* unter Abzug der geleisteten Zahlungen einen Restbetrag von 11386,42 *RM* nebst Zinsen. Die Friedensmiete ist durch Beschluß des Mieteinigungsamts vom 10. Juli 1925 für sämtliche Räume auf 44000 *RM* festgesetzt worden.

Das Landgericht sprach der Klägerin für den Monat November 1923 923,37 *RM* zu und wies die Klage im übrigen ab. Gegen dieses Urteil legten beide Teile Berufung ein. Das Kammergericht billigte für den November 1923 nur 425 *RM* zu und wies den weiteren

Anspruch für diesen Monat ab; im übrigen wies es die Berufung der Beklagten zurück. Auf die Berufung der Klägerin erklärte es ihren Anspruch für die Monate Dezember 1923 bis einschließlich März 1924 dem Grunde nach für gerechtfertigt. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Die Beklagte hatte in der Berufungsinstanz geltend gemacht, die Klägerin habe zwar mit ihrem Schreiben vom 1. Juli 1922 die Erklärung aus § 1 des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 abgegeben. Nachträglich hätten die Parteien sich aber dahin geeinigt, daß die Friedensmiete 63770 *M* betragen solle. Sie hätten also nicht unter gesetzlicher, sondern unter vereinbarter Miets gestanden. Das Berufungsgericht weist diesen Einwand mit der Begründung zurück, daß eine Abkehr von der gesetzlichen Miets nicht vorliege. Die Einigung habe vielmehr nur eine Grundlage für die Berechnung der gesetzlichen Miets schaffen sollen, die eine Friedensmiete voraussetze. Da am 1. Juli 1914 eine solche einheitliche Friedensmiete nicht bestanden habe, hätten sich die Parteien auch ohne Anrufung des Mieteinigungsamtes über die Höhe der Friedensmiete vertraglich einigen können, auch wenn sie damit bewußt von der wahren Friedensmiete abgewichen seien. § 1 Abs. 2 RMG. gehe grundsätzlich von einer vertraglichen Vereinbarung der Parteien über die Höhe der gesetzlichen Miets aus und § 2 Abs. 4 das. spreche ausdrücklich von einer vereinbarten Friedensmiete. Die Beklagte habe das Schreiben der Klägerin vom 4. August 1922 nur dahin verstehen können, daß eine Vereinbarung über die Friedensmiete bloß zur Berechnung der gesetzlichen Miets getroffen werden sollte, daß also der Betrag von 63770 *M* lediglich ein Rechnungsfaktor für die Berechnung der gesetzlichen Miets sein solle. Beim Inkrafttreten der Verordnung des preußischen Wohlfahrtsministers vom 4. August 1923 habe also zwischen den Parteien die gesetzliche Miets bestanden, an deren Stelle durch die Verordnung die ursprünglich vereinbarte Vertragsmiete als freie Miets getreten sei.

Weiter führt das Berufungsgericht aus, daß die freie Miets bis zum 1. April 1924 in Geltung gewesen sei, weil eine neue Erklärung aus § 1 RMG. erst nach Inkrafttreten der Aufhebungsverordnung des preußischen Wohlfahrtsministers vom 7. November

1923 abgegeben worden und erst nach der im § 1 RMG. bestimmten Frist in Wirksamkeit getreten sei. Die vereinbarte Miete sei also in Reichsmark umzuwerten. Hierbei sei davon auszugehen, daß die Parteien beim Abschluß der Mietverträge die damals jeweils angemessenen Mietpreise zugrundegelegt hätten. Demgemäß sei beim Fehlen entgegenstehender Parteibehauptungen der heute angemessene Mietzins als Ausgangspunkt zu wählen. Dies sei der vom Mieteinigungsamt am 10. Juli 1925 festgesetzte Betrag von 44000 R.M. Hier von seien 9% für Heizstoffe abzusetzen, da die Beklagte die Heizung bezahlt habe. Aus dem Restbetrag von 40040 R.M. ergebe sich eine Monatsmiete von 3336,66 R.M. Für November 1923 sei hiervon ein Betrag von 40% gleich 1334,66 R.M. als freie Miete angemessen. Die Zahlungen der Beklagten seien nach dem Dollarkurs umzurechnen, ein besserer Maßstab lasse sich schwer finden, auch habe ihn die Beklagte selbst nicht bemängelt. Danach beliefen sich diese Zahlungen auf 909,63 R.M., so daß noch 425 R.M. zu zahlen seien. Für die Monate Dezember 1923 bis März 1924 einschließlich sei der Anspruch dem Grunde nach gerechtfertigt, aber noch nicht entscheidungsreif. Die Klägerin fordere 60 und 66 $\frac{1}{2}$ %, die Beklagte wolle nur 38% bewilligen. Es seien also die Prozentsätze für den Einzelfall noch zu ermitteln.

Die Revision bemängelt zunächst mit Recht die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Parteien in gesetzlicher Miete gestanden hätten.

Das Reichsmietengesetz kennt nur zwei Arten von Miete. Grundsätzlich überläßt es die Bestimmung der Höhe der Miete der freien Vereinbarung der Parteien. Daneben gibt es jeder Partei das Recht, jederzeit die gesetzliche Miete zu wählen. Nur auf diese letztere erstrecken sich seine Vorschriften. Zur Zeit des Streitfalles bildete noch die Grundmiete, an deren Stelle erst das Gesetz über den Geldentwertungs-Ausgleich vom 1. Juni 1926 (RGBl. I S. 251) die Friedensmiete gesetzt hat, die Grundlage der gesetzlichen Miete. Aus dieser Grundmiete und den jeweiligen Zuschlägen zu ihr war die gesetzliche Miete zu berechnen. Die Grundmiete ihrerseits beruhte auf der Friedensmiete, d. h. dem Mietzins, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war. Sie war nach § 2 RMG. auf drei verschiedene Arten zu ermitteln. a) Waren die Räume am 1. Juli 1914 vermietet, so bildete die für die Zeit

nach diesem Tage vereinbarte Miets, auch wenn sie etwa im schriftlichen Vertrag höher oder niedriger angegeben war oder wenn aus besonderen Gründen eine andere Miets gezahlt wurde als die verabredete, also der richtige Betrag „über welchen die Parteien wirklich einig geworden waren“, die Friedensmiete im Sinne des Gesetzes (vgl. Begründung zum Reichsmietengesetz, Reichstagsdruckfachen 1920/21, Nr. 2052 S. 14 zu § 2 des Entwurfs). b) Beim Bestehen eines Streites, welches die wirkliche Miets sei, hatte das Miets einigungsamt die „effektive“ Friedensmiete auf Antrag einer Partei festzustellen. c) War dies letztere nicht möglich, war eine vereinbarte Miets nicht vorhanden, weil die Räume am 1. Juli 1914 nicht vermietet oder nicht fertiggestellt waren, oder wiew die damals vereinbarte Miets aus besonderen Gründen in außergewöhnlichem Maße von der ortsüblichen ab, so hatte das Miets einigungsamt die Friedensmiete nach den ortsüblichen Sätzen festzusetzen. Von der Friedensmiete aus wurde unter Herabsetzung um die von der obersten Landesbehörde zu bestimmenden Hundertsätze die Grundmiete errechnet, zu der dann die behördlich festzusetzenden Zuschläge traten. Sie war also insoweit nur ein Berechnungsfaktor für die zu zahlende gesetzliche Miets.

Das Reichsmietengesetz ist in seiner Begründung davon ausgegangen, daß feste reichsrechtliche Grundsätze für die Berechnung der Mieten fehlten, daß die Steigerung der Mieten auf Grund der Spruchfähigkeit der Miets einigungsämter in den einzelnen Gegenden ganz verschieden sei und daß weitere Steigerungen zu befürchten seien, die dem Vermieter einen mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse allzu großen Vorteil verschaffen könnten. Es müßten ihm notwendigerweise die zur Erhaltung des Wohnraums erforderlichen Mittel gesichert werden. Durch die Vorschriften sollten in erster Reihe unbillige Belastungen der Mieter verhindert werden. Dem Hausbesitzer werde jedoch andererseits ein Ersatz der gestiegenen Selbstkosten zugestanden werden müssen. Der Grundgedanke des Entwurfs sei danach folgender: Mietpreissteigerungen sollen nur insoweit zugelassen werden, als sie durch die Steigerung der für das Haus aufzuwendenden Ausgaben notwendig geworden sind. Mehr als den in diesem Sinne notwendigen Betrag soll der Mieter nicht zahlen und weniger soll der Vermieter nicht erhalten.

Diesen Anforderungen konnte nur eine Miets gerecht werden, die den bezeichneten Grundsätzen entsprechend genau und richtig berechnet war. Da sie sich mit Rücksicht auf die zu erwartenden Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse und der von ihnen abhängigen Zuschläge aus verschiedenen Rechnungsposten zusammenzusetzen und sonach von einer Grundlage auszugehen hatte, mußte auch diese Grundlage genau und richtig sein. Als die zuverlässigste nach dieser Richtung wählte der Gesetzgeber die Friedensmiete und legte von ihr aus unter Freistellung von allen Nebenleistungen — §§ 3, 20 RMG. — in der reinen Raummiete die Grundmiete fest, die eigentliche Berechnungsgrundlage, zu der dann wieder die Zuschläge — §§ 3 7, 10 RMG. — zu treten hatten. Der Umstand, daß diese Abzüge und Zuschläge in teilweise geringen Hundertsätzen wirksam geworden sind, läßt erkennen, daß es dem Gesetzgeber ernstlich um eine genaue Berechnung zu tun war. Aus alledem ergibt sich, daß das Gesetz nur eine richtige gesetzliche Miets und nur eine richtige Grundlage dafür kennt.

Was es unter dieser richtigen Miets verstanden wissen will, bringt es in § 1 Abs. 1 RMG. klar zum Ausdruck, wo es als gesetzliche Miets die bezeichnet, deren Höhe „nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechnet“ ist. Daß es damit nicht nur die Vorschriften über die Zuschläge, sondern auch die über die Friedens- oder Grundmiete als die Grundlage der Berechnung gemeint hat, ist selbstverständlich. Danach genügte es zur Herbeiführung des Zustandes der gesetzlichen Miets unter den Parteien nicht, daß die Erklärung aus § 1 RMG. abgegeben wurde; es mußte auch die Grundlage der Berechnung, die Friedens- oder Grundmiete, auf dem vom Gesetz vorgeschriebenen Wege ermittelt und daraus die wirklich zu zahlende, die gesetzliche Miets errechnet werden. Soweit die Friedensmiete vom 1. Juli 1914 feststand, bildete sie ohne weiteres diese Grundlage; in allen anderen Fällen war sie vom Miets einigungsamt festzustellen oder festzusetzen. Dafür, daß das Gesetz nach Abgabe der Erklärung die Höhe der Friedensmiete noch der freien Vereinbarung der Parteien überlassen und auch den so gemonnenen Zustand gelten lassen wollte, bietet das Reichsmietsgesetz keinen Anhalt. Das muß sogar als ausgeschlossen gelten, weil es damit seinen Zweck wieder preisgegeben hätte. Im vorliegenden Falle ist die Vorschrift des Gesetzes nicht beachtet worden, der Zustand der gesetzlichen Miets besteht also unter den Parteien nicht.

Nun geht eine weitverbreitete Meinung, der sich auch das Berufungsgericht angeschlossen hat, dahin, daß die gesetzliche Miete unter den Parteien auch dann gelte, wenn diese nach Abgabe der Erklärung des § 1 RMG. die Friedensmiete im Wege freier Vereinbarung bestimmt hätten, gleichgültig, ob sie richtig oder bewußt unrichtig sei. Die Anrufung des Mieteinigungsamts zur Feststellung oder Festsetzung der richtigen bleibe ihnen offen.

Die Unhaltbarkeit einer solchen Ansicht ergibt sich schon daraus, daß man auf diese Weise zu zwei Arten von gesetzlicher Miete käme, einer richtigen und einer unrichtigen, und daß das Gesetz unmöglich die beiden Arten, von denen die eine seinen Zwecken unmittelbar zuwiderläuft, als gesetzliche Miete anerkannt haben kann. Am wenigsten kann dies für den Fall gelten, daß die Parteien absichtlich eine unrichtige Grundlage gewählt und so bewußt gegen die Absicht des Gesetzes verstoßen haben. Gewiß ist es den Parteien unbenommen, sich auch nach Abgabe einer Erklärung aus § 1 RMG. ohne Mieteinigungsamt über die Höhe der Friedensmiete zu einigen. In einem solchen Falle liegt aber eine vereinbarte Miete vor. Die Sachlage ist dann nicht anders, als wenn die Parteien, wie dies in der Inflationszeit vielfach geschehen ist, eine Miete in gewisser Höhe verabredeten und sie der Geldentwertung dadurch anzupassen versuchten, daß sie bestimmten, sie solle mit dem Dollar, mit einem Index oder dergl. in die Höhe gehen. Ebenso liegt es dann, wenn eine Friedensmiete als Grundlage festgelegt und an die Stelle des Dollars oder des Index die behördlichen Zuschläge zur Grundmiete gesetzt wurden. Auf der vereinbarten Grundlage konnte nur eine vereinbarte, nicht aber eine gesetzliche Miete erwachsen. Vor allem spricht aber für den Vereinbarungscharakter einer solchen Abmachung, daß sie jederzeit von einer Partei durch Antrag auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete beim Mieteinigungsamt beiseitegesetzt und die Ermittlung der wahren Friedensmiete durch das Mieteinigungsamt verlangt werden kann. Sie steht also in ihrer rechtlichen Tragweite nicht anders da als jede andere Mietvereinbarung.

Das Berufungsgericht bezieht sich zur Stützung seiner Ansicht darauf, daß in § 2 Abs. 4 RMG. von einer vereinbarten Friedensmiete die Rede sei. Dabei übersieht es aber, daß Abs. 4 lediglich auf Abs. 1 Bezug nehmen und anordnen will, wenn eine Friedens-

miete für die Zeit nach dem 1. Juli 1914 nicht vereinbart gewesen sei, solle die nun folgende Vorschrift Platz greifen. Das ergibt sich auch aus den weiteren Worten: „oder sich nicht mehr feststellen läßt“. Für den vorliegenden Fall besagt diese Vorschrift nichts.

Weiter will das Berufungsgericht aus den Worten des § 1 Abs. 2 RMG., die das Mieteinigungsamt auf Antrag einer Partei entscheiden lassen, wenn „ein Einverständnis über die Höhe der gesetzlichen Miete nicht zustande kommt“, die Zulässigkeit der Vereinbarung in seinem Sinne folgern. Hierzu bemerkt die Begründung zum Reichsmietengesetz (a. a. O. S. 13):

„Einer Mitwirkung des Einigungsamtes bei der Rechtsänderung bedarf es grundsätzlich nicht; die bloße Erklärung bewirkt, daß an Stelle des vereinbarten Mietzinses die gesetzliche Miete tritt. Nur wenn die Vertragsteile über die Höhe der hiernach zu zahlenden gesetzlichen Miete verschiedener Meinung sind, kommt die Entscheidung des Einigungsamtes in Frage.“

Das bedeutet nichts weiter, als daß die Erklärung ohne Mitwirkung des Mieteinigungsamtes wirksam ist und daß nach Ablauf der Frist des § 1 RMG. die Miete nach den Vorschriften des Gesetzes zu berechnen ist und die so berechnete Miete an die Stelle der vereinbarten tritt. Steht die Friedensmiete vom 1. Juli 1914 fest, was in den meisten Fällen zugetroffen haben wird, und besteht kein Streit über etwaige Nebenleistungen im Sinne des § 20 RMG., so ging die Rechtsänderung vor sich, ohne daß es einer Anrufung des Mieteinigungsamtes bedurfte. War man aber über die Höhe der zu zahlenden gesetzlichen Miete verschiedener Meinung, so hatte die Anrufung und Tätigkeit des Mieteinigungsamtes einzusetzen. Dafür, daß der gesetzliche Zustand auch bestehen sollte, wenn die Parteien diese Meinungsverschiedenheiten durch eine Vereinbarung aus der Welt schafften, bietet die Vorschrift keinen Anhalt.

Obwohl also der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts verfehlt ist, war das Urteil doch aus anderen Gründen aufrecht zu erhalten. Das Berufungsgericht verkennt nämlich weiter, daß die Verordnung des preussischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 4. August 1923 nicht nur für die Mietverhältnisse Platz griff, für welche die gesetzliche Miete galt, sondern für alle Mietverhältnisse, die sich auf reine Geschäftshäuser bezogen. Für sie sollten sämtliche Beschränkungen, welche die Zwangswirtschaft mit sich gebracht hatte

und die zuletzt im Reichsmietengesetz niedergelegt waren, fallen, soweit sie die Höhe der Miete betrafen. Für alle diese unter den gesetzlichen Einschränkungen stehenden Vertragsverhältnisse setzte mit dem Erlaß der Verordnung die freie Miete ein; diese bestand in einer Aufwertung der vereinbarten Miete, die sich schon durch die mittlerweile eingetretene feste Währung von selbst ergab. Eine solche Aufwertung hat das Berufungsgericht in einer rechtlich bedenkenfreien Weise vorgenommen. Wenn die Revision bemängelt, daß die Aufwertung auf der einen Seite nicht über den Dollar erfolgt sei, wohl aber auf der anderen Seite, soweit es sich nämlich um die Aufwertung der Zahlungen handle, so übersieht sie, daß zwei verschiedene Dinge in Frage stehen. Zur Aufwertung des vereinbarten Mietzinses stellt das Berufungsgericht fest, daß die Parteien in letzterem den angemessenen Mietzins haben treffen wollen. Dieser tatsächlichen Feststellung entsprach es aber, wenn das Gericht dann der Aufwertung den angemessenen Mietzins zugrundelagte. Anders ist es mit den zur Zeit der größten Geldentwertung geleisteten Zahlungen, für die der Dollarstand als höchste Grenze für die Aufwertung angenommen werden konnte.

Im Endergebnis war also dem Berufungsgericht beizutreten. Dies gilt auch für den Teil des Urteils, durch den der Anspruch der Klägerin für die Zeit vom 1. Dezember 1923 bis 31. März 1924 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt ist. Ein Abgehen von der freien Miete war nur dadurch möglich, daß die Beklagte nach Aufhebung der Verordnung die gesetzliche Miete wählte. Daß die freie Miete auch über den Aufhebungstermin vom 1. Dezember 1923 hinaus in Geltung blieb, sowie daß eine Erklärung aus § 1 RMG. erst nach diesem Tage abgegeben werden konnte und dann nach Ablauf der Frist des § 1 in Wirkung trat, hat der erkennende Senat mehrfach ausgesprochen.