

30. Was ist bei der Vermietung von Räumen als „übermäßiger Gewinn“ im Sinne von § 4 der Preistreiberei-Verordnung vom 13. Juli 1923 und als „unangemessene Vergütung“ im Sinne von § 49 a des Mieterchutzgesetzes anzusehen?

III. Zivilsenat. Urf. v. 7. Februar 1928 i. S. Nordd. L. N.-G. (Rf.) v. L.-Werke N.-G. (Bef.). III 225/27.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Beklagte benutzte für ihren Betrieb ihr gehörige Anlagen auf dem Grundstück am Alten Leichweg in H. und Räume in ihrem Hause „Tritonhaus“ Schanzenstraße 75 bis 77 daselbst. Der Klägerin waren die von ihr bisher gemieteten Räume gekündigt worden; sie beabsichtigte, die von der Beklagten benutzten Räume im Tritonhause zu mieten. Diese Räume machte die Beklagte dadurch frei, daß sie auf ihrem Grundstück am Alten Leichweg mit erheblichem Kostenaufwand neue Gebäude errichtete und in ihnen den bisher im Tritonhause befindlichen Teil ihres Betriebs unterbrachte. Es kam dann zwischen den Parteien zum Abschluß des Mietvertrags vom 23. Juni 1924, der durch verschiedene Nachträge ergänzt wurde. Zunächst hatte man sich auf einen jährlichen Mietzins von 30250 *R.M.* geeinigt. Später wurde diese Summe zerlegt, und zwar wurde als Miete ein Betrag von 13720 *R.M.* und als Baukostenzuschuß ein in fünf Jahresraten zahlbarer Betrag von 104650 *R.M.* vereinbart. Die Dauer des Mietverhältnisses wurde auf fünf Jahre bemessen. Der Klägerin wurde ein Optionsrecht auf ebensolange Zeit zugestanden gegen Zahlung eines jährlichen Mietzinses von 30250 *R.M.*

Die Klägerin will diesen Vertrag nicht gelten lassen, weil die Miete zu hoch sei. Sie hat mit der vorliegenden Klage beantragt, festzustellen, daß die Beklagte ihr für den Monat Oktober 1924 1520 *R.M.* zurückzubergüten und daß sie für den Monat August 1926 nur 1000 *R.M.* zu beanspruchen habe. Hilfsweise hat sie um Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 3040 *R.M.* nebst Zinsen gebeten.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hatte die Klägerin ihre Forderung auf 4560 *R.M.* erhöht. Die Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

Das Landgericht war davon ausgegangen, daß der Baukostenzuschuß nicht etwa verschleierte Miete sei. Die Beklagte habe der Klägerin die Räume nur zur Verfügung stellen können, wenn ihr

der Neubau am Alten Leichweg durch Vergütung der entstehenden Baukosten ermöglicht würde. Es sei also nicht zu beanstanden, wenn sie sich diese Vergütung habe versprechen lassen. Ein Verstoß gegen § 49a des Mieterschutzgesetzes (eingefügt durch Art. I Nr. 21 des Gesetzes zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. Juni 1926, RGBl. I S. 317) würde nur dann vorliegen, wenn diese Vergütung unangemessen gewesen wäre. Hierfür sei nichts dargetan.

Das Berufungsgericht hat demgegenüber mit Recht Miete und Baukostenzuschuß als eine Leistung, als Miete betrachtet, die sich für die Entscheidung nicht trennen lasse. Es stellt dann weiter fest, daß die Erhöhung der Vorkriegsmiete von 7300 *M* auf 13720 *RM* mit Rücksicht auf die Erhöhung der Mieten überhaupt sowie der Steuern und wegen der Minderung der Kaufkraft des Geldes nicht unangemessen sei. Insofern bewegt sich das Urteil auf tatsächlichem Gebiete und ist, da es keinen Rechtsirrtum erkennen läßt, nicht zu beanstanden.

Zur Frage des Baukostenzuschusses verkennt das Berufungsgericht nicht, daß seine Zurückforderung für die Monate Oktober und November 1924 nach § 4 der Preistreiberei-Verordnung vom 13. Juli 1923 und für August 1926 nach § 49a MSchG. zu beurteilen ist. Beide Vorschriften führten — so wird dargelegt — nicht zur Nichtigkeit des Mietvertrags, sondern nur zu einer Herabsetzung der Vergütung. Trotz des verschiedenen Wortlauts („übermäßiger Gewinn“ und „unangemessen“) bestehe zwischen ihnen kein sachlicher Unterschied, beide wollten einen übermäßigen Gewinn des Vermieters verhindern und unter Strafe stellen. Von einem Gewinn könne aber dann keine Rede sein, wenn der Vermieter durch die Vermietung Unkosten habe, die zwar dem Mieter nicht zugute kämen, für ihn selbst aber lästig seien. Nach diesen Gesichtspunkten sei zu beurteilen, ob Miete und Baukostenzuschuß zusammen angemessen oder unangemessen seien.

In tatsächlicher Hinsicht stellt das Berufungsgericht fest, für den Ausbau der neuen Räume habe die Beklagte 414000 *RM* ausgegeben. Den Ausbau hätte sie nicht vorgenommen, wenn sie nicht durch günstige Vermietung ihrer bisherigen Räume einen beträchtlichen Teil der Baukosten wieder hätte hereinbekommen können. Ob sie die Kosten jemals wieder einbringen werde, sei ungewiß und jeden-

falls wenig wahrscheinlich. Denn ob sie die alten oder die neuen Räume benutze, mache für sie keinen erheblichen finanziellen Unterschied, vielleicht werde ihr Betrieb vereinfacht. Von diesen außerordentlichen Unkosten habe sie $\frac{1}{4}$ auf die Klägerin abgewälzt. Das bedeute für die Beklagte keinen Gewinn, jedenfalls keinen übermäßigen. Die Beklagte habe mit der Schaffung der neuen Räume auch der Allgemeinheit gedient. Wenn sie die alten Räume behalten und die neuen vermietet hätte, könnte ihr niemand vorwerfen, daß sie dabei die Baukosten in Rechnung gestellt habe. Nun sei es für sie in finanzieller Hinsicht sicherlich kein erheblicher Unterschied, ob sie die alten oder die neuen Räume vermietet habe. In beiden Fällen habe sie die hohen Unkosten gehabt, und es könne ihr nicht verdacht werden, daß sie auch bei Vermietung der alten einen Teil der Kosten auf den abgewälzt habe, dem der größte Vorteil daraus erwachsen sei.

Der Anspruch der Klägerin geht zunächst auf Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete für die Monate Oktober und November 1924 und weiter auf Herabsetzung der Miete für den Monat August 1926. Für den ersten Anspruch kommt § 4 PreistrVo. in Betracht. Sie wurde durch Art. I des Gesetzes vom 19. Juli 1926 aufgehoben, das am 24. Juli 1926 in Kraft getreten ist. Andererseits sind durch Art. I Nr. 21 des Gesetzes zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. Juni 1926 die Strafvorschriften der §§ 49a und 49b über den Raumwucher in das Mieterschutzgesetz neu aufgenommen worden und mit diesem Gesetz am 1. Juli 1926 in Kraft getreten. Die letzteren Bestimmungen gelten also für den zweiten, den Monat August 1926 betreffenden Anspruch. Hiernach ist eine gesonderte Behandlung der beiden Ansprüche angezeigt.

Daß § 4 PreistrVo. auch das Vermieten von Räumen unter die Leistungen zur Befriedigung des täglichen Bedarfs zählt und mitumfaßt, ist anerkanntem Rechts. Er verbietet das Fordern, das Sichgenähren- oder Versprechenlassen einer Vergütung, die unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse einen übermäßigen Gewinn darstellt. Unter Gewinn ist der tatsächliche Reinverdienst, d. h. der Unterschied zwischen Vergütung und Gestehungskosten zu verstehen. Ob er übermäßig ist, hat man an der Hand der im Frieden üblichen Gewinnsätze zu beurteilen. Ein solcher Reinverdienst liegt nicht vor, wenn etwa die Vergütung nur die Gestehungskosten deckt,

auch wenn diese besonders hoch sind und die Vergütung den objektiven Wert der vermieteten Räume übersteigt. Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter die Vergütung nicht herauswirtschaften kann und Verluste erleidet. In dieser Hinsicht schließt sich der Senat den Ausführungen des Urteils RGSt. Bd. 61 S. 130 an.

Prüft man unter diesen Gesichtspunkten den Anspruch der Klägerin aus Oktober-November 1924, so ist dem Berufungsgericht darin beizutreten, daß die Beklagte auf keinen Fall einen übermäßigen Gewinn erzielt hat. Wie das Berufungsgericht feststellt, bedeutete es für die Beklagte keinen erheblichen finanziellen Unterschied, ob sie die alten oder die neuen Räume benutzte. Die letzteren hat sie mit einem hohen Kostenaufwand hergestellt, von dem ein Teil nicht wieder hereinzubringen, also verloren ist. Bei einer Vermietung der neuen Räume wäre sie berechtigt gewesen, die Baukosten für die Berechnung der Vergütung in Ansatz zu bringen. Dies durfte sie aber auch bei einer Vermietung der alten, da gerade zu deren Freimachung die Unkosten aufgewandt wurden und hierdurch der Selbstkostenpreis dieser Räume erhöht worden ist. Da der Teil dieser nicht wieder hereinzubringenden Kosten, den die Beklagte auf die Klägerin abgewälzt hat, nach der bindenden Feststellung des Vorderrichters der Beklagten überhaupt keinen Gewinn und erst recht keinen übermäßigen Gewinn verschafft, ist in ihrem Vorgehen kein Verstoß gegen § 4 PreisstrVo. zu erblicken, der eine Herabsetzung der Miete rechtfertigen könnte.

Der Anspruch der Klägerin aus August 1926 ist nach § 49a MSchG. zu beurteilen. Diese Vorschrift ist seinerzeit im Ausschuß in den Entwurf eingefügt worden, wobei der Regierungsvertreter ausdrücklich betonte, sie lehne sich an das bereits bestehende Recht, insbesondere an § 4 PreisstrVo. an. Diese Erklärung wurde bei der Beratung des Gesetzes im Plenum des Reichstags auf den Einwurf, daß die Bestimmung „lautschufartig“ gefaßt sei, von der Regierung dahin wiederholt, daß der Ausschuß nur eine Bestimmung des geltenden Rechts, nämlich die Strafbestimmung über Leistungswucher, übernommen habe (Verh. d. Reichstags Bd. 390 S. 7871). Davon ausgehend ist das Berufungsgericht zu der Ansicht gelangt, die beiden Vorschriften hätten den gleichen Inhalt, die unangemessene Vergütung bedeute dasselbe wie der übermäßige Gewinn. Anderer Meinung ist der 1. Strafsenat des Reichsgerichts in seiner

oben angeführten Entscheidung. Er findet mit Recht eine Verschärfung der Vorschrift des § 4 PreistrVo. darin, daß man in § 49a MRSchG. das Erfordernis des täglichen Bedarfs nicht aufrechterhalten, sondern kurzweg alle Räume unter die Strafvorschrift gestellt habe. Er will aber auch aus der Wahl einer anderen Fassung den Schluß ziehen, daß dem Vorhandensein eines übermäßigen Gewinns die Eigenschaft eines Tatbestandsmerkmals habe genommen werden sollen. Gestehungskosten und Reingewinn will er nach wie vor zu den zu berücksichtigenden gesamten Verhältnissen gerechnet wissen. Es komme aber auch, so führt er aus, den besonderen Verhältnissen, insbesondere dem objektiven Nutzungswert sowie den persönlichen und Vermögens-Verhältnissen der Parteien eine gleichwertige Bedeutung zu. Hiernach seien Sachlagen möglich, in denen die Vergütung als unangemessen erscheinen könne, obwohl sie keinen übermäßigen Verdienst darstelle, ja nicht einmal den Aufwand des Vermieters decke.

Diese Ansicht scheint besonders in ihrer letzten Folgerung dem Gedanken des Reichsmietengesetzes (in das die Vorschrift an sich gehörte) nicht gerecht zu werden, daß der Vermieter mindestens so viel erhalten soll, um zur Erhaltung des Raumes in der Lage zu sein. Ob ihr beizutreten ist, bedarf für den vorliegenden Fall keiner Untersuchung. Denn in allen Fällen sind auch nach ihr zu den maßgebenden Umständen die Gestehungskosten und der Reingewinn zu rechnen. Diese Umstände hat aber das Berufungsgericht berücksichtigt, wobei es ohne Rechtsirrtum den Baukosten eine besondere Bedeutung beigemessen hat. Wenn es daraufhin zu dem Ergebnis gelangt ist, daß die Grenze der angemessenen Vergütung hier nicht überschritten sei, so liegt diese Erwägung im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet und ist daher vom Revisionsgericht nicht nachzuprüfen. . . .