

**52. Wann sind Räume durch Um- oder Einbau neu geschaffen?**  
Reichsmietengesetz v. 24. März 1922 § 16.

III. Zivilsenat. Urf. v. 12. Juni 1928 i. S. F. (Kl.) w. B. u. Gen.  
(Bekl.). III 410/27.

I. Landgericht Neuruppin.

II. Kammergericht Berlin.

Die Beklagten, die in N. eine Gastwirtschaft betrieben, haben in der Zeit von Ende 1918 bis Anfang 1919 die Restaurationsräume und einen Teil der Fremdenzimmer ihres Hauses in ein Lichtspieltheater umgebaut und dieses im Jahre 1923 an den Kläger vermietet. Der Mietpreis wurde auf 50000 M monatlich festgesetzt und sollte sich nach dem Steigen und Fallen der monatlichen Nichtzahl berechnen. Die Beklagten verlangen vom 1. September 1924 ab die gesetzliche Miete, die vom Mieteinigungsamt auf 7400 R.M. festgesetzt ist. Der Kläger bestreitet, daß die Räume dem Reichsmietengesetz unterstehen, und will nur die vertragliche Miete mit 2640 R.M. zahlen. Mit der Klage begehrt er eine dahingehende Feststellung, während die Beklagten widerklagend die Nachzahlung der ihnen angeblich zustehenden gesetzlichen Miete verlangen.

Das Landgericht gab der Klage statt und wies die Widerklage ab, das Kammergericht entschied im umgekehrten Sinn. Auf die Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen.

**Gründe:**

Das Berufungsgericht nimmt zutreffend an, daß die Festsetzung der gesetzlichen Miete durch das Mieteinigungsamt für das Gericht nur dann bindend sei, wenn das Mieteinigungsamt sie im Rahmen seiner Zuständigkeit getroffen habe, d. h. wenn die Räume dem Reichsmietengesetz unterständen und nicht etwa infolge des Umbaues nach § 16 RMG. seinem Geltungsbereich entzogen seien. Das Vorliegen eines Umbaues von solcher Bedeutung verneint es. § 16 RMG. wolle die Bautätigkeit fördern. Dies geschehe nur, wenn tatsächlich neuer Raum geschaffen oder durch Um- oder Einbau Räume gewonnen würden, die in bezug auf ihre Verwendbar-

keit etwa ganz anderes darstellten als die früheren. Zur Erfüllung der Voraussetzungen des § 16 a. a. O. müßten also bisher nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignete Räume einem dieser Zwecke dienstbar gemacht werden. Diese Auffassung habe nach RGZ. Bd. 115 S. 220 allgemein zu gelten. Da die hier umgebauten Räume schon vorher geschäftlichen Zwecken gedient hätten, seien sie dem Reichsmietengesetz unterstellt geblieben. Der Kläger habe also die gesetzliche Miete zu zahlen.

Mit Recht rügt die Revision Verletzung des § 16 RMG. Diese Vorschrift stellt für die Befreiung von den Schranken des Gesetzes Neubauten und Um- oder Einbauten, sowie alle auf diesem Wege neugeschaffenen Räume gleichberechtigt nebeneinander. Das Gesetz erfaßt auch, ebenso wie das Mieterschutzgesetz, alle Arten von Räumen, gleichgültig wozu sie benutzt worden sind oder benutzt werden sollen, und macht insbesondere keinen Unterschied zwischen Wohn- und gewerblichen Räumen. Zu welchem Zweck sie neu geschaffen werden, ist für ihre Herausnahme aus dem Gesetz ohne Bedeutung. Wohl aber ist aus der Gegenüberstellung von Neubauten einerseits und Um- oder Einbauten — zu denen nach dem Abänderungsgesetz vom 29. Juni 1926 (RGBl. I S. 317) in § 33b des Mieterschutzgesetzes noch der „Ausbau“ getreten ist — andererseits zu entnehmen, daß der Gesetzgeber nicht nur bisher überhaupt nicht vorhandene, tatsächlich neu gewonnene Räume, wie sie bei Neubauten entstehen, sondern auch andere im Auge gehabt haben muß. Welche diese sind, ist aus den Begriffen des Um- oder Einbaues zu entnehmen, die weder im Gesetz noch in seiner Begründung eine Erläuterung erfahren haben, also im üblichen Sinne zu verstehen sind. In diesem Sinne sehen beide Bezeichnungen begrifflich bereits vorhandene Räume voraus. Nur solche können mit Einbauten versehen oder umgebaut werden. Es brauchen also auf diesem Wege nicht, wie bei Neubauten, völlig neue Räume zu entstehen; es genügt dem Gesetz, wenn bereits vorhandene durch Um- oder Einbau „neugeschaffen“ werden. Diese Neuschaffung kann aber bei Um- oder Einbauten naturgemäß nur darin bestehen, daß an die Stelle des Vorhandenen etwas Neues tritt, daß die umgestalteten Räume sowohl in ihrer Gestalt als auch in ihrer Verwendbarkeit etwas Neues, etwas anderes darstellen als früher. Daß eine andere Verwendbarkeit auch innerhalb des bisherigen Zweckes gegeben sein kann,

bedarf keiner Darlegung, da auch bei gleichem Zweck ganz verschiedene und sich gegenseitig ausschließende Verwendungsmöglichkeiten bestehen, wie sich ohne weiteres aus der Gegenüberstellung von Lager- und Büro- oder Ladenträumen ergibt. Die andere Verwendbarkeit erfordert also keineswegs einen Wechsel im allgemeinen Verwendungszweck, danach auch keinen Übergang vom Wohn- zum gewerblichen Zweck oder umgekehrt. Es kann kein Zweifel daran bestehen, daß der Einbau von Geschäftsräumen in einen bisher für Lagerzwecke dienenden Schuppen eine ganz andere Verwendbarkeit ergeben, sich als eine Neuschaffung darstellen würde, obwohl der gewerbliche Zweck an sich fortbesteht. Genau so würde der Fall liegen, wenn in denselben Schuppen Wohnungen eingebaut würden, obwohl damit der gewerbliche Zweck entfällt. Und wenn derselbe Schuppen bisher schon zu Wohnungen benutzt worden wäre, dann aber Wohnungen in ihn eingebaut und er damit zum Wohngebäude würde, so könnte kein Zweifel sein, daß hier im Sinne des Gesetzes die Voraussetzungen des § 16 erfüllt wären, wenngleich der ursprüngliche Wohnzweck erhalten geblieben, das Gebäude ihm nach wie vor zu dienen bestimmt wäre. Daraus ergibt sich aber weiter, daß nicht jede Änderung in der Verwendbarkeit und nicht jeder Um- oder Einbau auch geringfügiger Art die Freistellung der betroffenen Räume herbeiführen kann, sondern daß dies nur dann der Fall ist, wenn die Neugestaltung und die Neuverwendbarkeit von solchem Umfang und solcher Bedeutung sind, daß sie die Bezeichnung als neu mit Recht beanspruchen können. Ob dies im einzelnen Falle zutrifft, wird im wesentlichen Frage der tatsächlichen Würdigung sein.

Diesen Standpunkt hat auch die Rechtsprechung bisher eingenommen und der erkennende Senat hat in seiner Entscheidung vom 23. April 1926 (WamRspr. 1926 Nr. 108) bereits ausgesprochen, daß unter neugeschaffenen Räumen solche zu verstehen sind, die tatsächlich neu genommen oder durch den Um- oder Einbau in bezug auf ihre Verwendbarkeit ganz andere, neue geworden sind, die etwas ganz anderes darstellen als die früheren. In der RGZ. Bd. 115 S. 221 abgedruckten Entscheidung des erkennenden Senats vom 11. November 1926 ist allerdings der Grundsatz aufgestellt, nur solche Räume seien neu im Sinne des § 16 RMG., die bisher nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet gewesen und durch

die Bautätigkeit des Eigentümers oder eines Dritten gerade einem dieser Zwecke dienstbar gemacht worden seien. Der Entscheidung lag aber ein besonderer Fall zugrunde. Es waren Läden in größere Hotelräume und dann wieder in Läden umgewandelt worden, wodurch nach Ansicht des Senats nicht erst die Möglichkeit einer gewerblichen Benutzung, sondern nur die einer Änderung der bisherigen gewerblichen Benutzung geschaffen worden war. Lag demnach der damalige Fall in tatsächlicher Beziehung wesentlich anders als der gegenwärtige, so läßt sich doch nicht verkennen, daß das gesamte Urteil auch in rechtlicher Hinsicht so verstanden werden kann, als ginge es über den Rahmen des älteren Urteils des Senats vom 23. April 1926 hinaus. Soweit diese Auffassung gerechtfertigt sein sollte, hält der Senat an dem zweiten Urteil nicht fest, zumal da er inzwischen in einer weiteren Entscheidung (III 236/27 vom 14. Februar 1928) auch schon für den Fall einer Umwandlung von Wohnräumen in gewerbliche Räume dahin erkannt hat, daß eine Befreiung dieser neuen Räume von den Beschränkungen des Reichsmietengesetzes anzunehmen sei. Die erneute Prüfung der Frage im vorliegenden Falle gibt dem Senat Anlaß, zu seinem ersten Urteil vom 23. April 1926 zurückzukehren. Danach sind Räume nicht nur dann als durch Um- oder Einbau neu geschaffen anzusehen, wenn sie damit einem Wohn- oder Geschäftszweck erst dienstbar gemacht werden, sondern auch dann, wenn unter Beibehaltung des Wohn- oder Geschäftszweckes, dem die Räume bisher gedient haben, durch den Um- oder Einbau eine ganz andere Verwendbarkeit innerhalb dieses Zweckes geschaffen wird. Der Übergang von einem Zweck zum andern ist selbstverständlich ebenso zu behandeln.

Diesem Grundsätze wird das Berufungsurteil nicht gerecht und es mußte aus diesem Grunde aufgehoben werden. In der Sache selbst zu erkennen, war das Revisionsgericht nicht in der Lage, da das Berufungsgericht über den Umfang der Änderungen keine tatsächlichen Feststellungen getroffen hat und deshalb eine Prüfung der Frage, ob neugeschaffene Räume im Sinne des Gesetzes vorliegen, nicht möglich war. Deshalb war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuberweisen. Bei der erneuten Verhandlung wird aber das Berufungsgericht auch die Frage zu prüfen haben, ob nicht das Reichsmietengesetz schon deshalb für den vorliegenden

Fall ausscheidet, weil, was ebenfalls noch tatsächlicher Feststellung bedarf, das Vertragsverhältnis vielleicht überhaupt nicht als Miet-, sondern als Pachtvertrag anzusehen sein könnte.