

47. 1. Ist die durch Vergleich der Mietparteien vor dem Mieteinigungsamt bestimmte „Friedensmiete“ eine vereinbarte oder eine gesetzliche Miete?

2. Welche Wirkungen hatte bei langfristigen Verträgen die Berufung auf die gesetzliche Miete in der Zeit seit Inkrafttreten des Änderungsgesetzes zum Reichsmietengesetz vom 10. Juli 1926 (RGBl. I S. 403) bis zum Inkrafttreten des weiteren Änderungsgesetzes vom 14. Februar 1928 (RGBl. I S. 21)?

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 28. Februar 1929 i. S. Deutsche Reichspost (Bekl.) w. Eheleute E. (Pl.). VIII 2/29.

I. Landgericht München-Glabach.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Im Jahre 1896 hat die Oberpostdirektion in D. von den Klägern ein Hausgrundstück in Gr. für den Betrieb eines Postamts gemietet. Am 4. Juni 1923 erneuerten die Parteien den Mietvertrag mit der Bestimmung, daß er vom 1. Juli 1922 an auf unbestimmte Zeit mit zweijähriger Kündigungsfrist laufen, die Kündigung aber frühestens zum 1. Juli 1937 zulässig sein solle. Die Miete sollte sich seit dem 1. Juli 1922 nach dem Reichsmietengesetz regeln. Die Vermieter behielten sich vor, die Friedensmiete durch das Mieteinigungsamt bestimmen zu lassen. Das Mieteinigungsamt in Gr. setzte dann am 11. Juli 1923 die Friedensmiete auf 8400 G.M. fest. Nach diesem Satz entrichtete die Beklagte die Miete bis zum Jahre 1926, dann beantragte sie beim Mieteinigungsamt ihre Herabsetzung. In dem Verfahren auf diesen Antrag schlossen die Parteien am 9. November 1926 vor dem Mieteinigungsamt einen Vergleich, durch den die Friedensmiete mit Wirkung vom 1. Oktober 1926 ab auf 7000 RM. bestimmt wurde. Im September 1927 ersuchte die Beklagte die Kläger um Entlassung aus dem Vertrag, da sie inzwischen ein anderes Grundstück für den Postbetrieb gekauft habe, und stellte neuerlich einen Antrag an das Mieteinigungsamt, die Friedensmiete unter den Betrag der Vergleichssumme herabzusetzen. Nachdem die Kläger die Entlassung aus dem Vertrag abgelehnt hatten, schrieb am 22. Dezember 1927 die Beklagte den Klägern, die bislang gezahlte Miete sei keine gesetzliche, sondern eine vereinbarte Miete; die Beklagte verlange daher gemäß § 1 RMG. die gesetzliche Mietzins-

berechnung unter Zugrundelegung der wirklichen gesetzlichen Friedensmiete. Diesem Schreiben folgte am 29. Dezember 1927 ein zweites, worin sich die Beklagte darauf berief, daß infolge des vorangegangenen Schreibens der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte, und Kündigung zum 31. März 1928 aussprach. Die Kläger verlangten darauf Feststellung, daß das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis bis zum 31. Juli 1937 weiter bestehe.

Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen, ebenso ihre Revision.

Gründe:

Die Erklärung im Schreiben der Beklagten vom 22. Dezember 1927 bezieht sich auf § 1 RMG. in der Fassung, die er durch das Änderungsgezet vom 10. Juli 1926 (RGBl. I S. 403) erhalten hat. Danach schloß sich an die Vorschriften über die Erklärung, daß gesetzliche Miete gelten solle, und über den darauf folgenden Eintritt dieser Geltung die weitere Vorschrift an:

Wird die Erklärung von dem Mieter nach dem 15. Juli 1926 abgegeben, so hat sie ferner die Wirkung, daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

Der Berufungsrichter spricht dieser Vorschrift für den vorliegenden Fall die Wirkung ab, weil die erwähnte Erklärung die Geltung der gesetzlichen Miete nicht habe herbeiführen können, da diese zwischen den Parteien schon vorher gegolten habe. In § 8 des Mietvertrags von 1923 sei das ausdrücklich bestimmt. Der Vergleich vom 9. November 1926 habe daran nichts geändert; er habe nur die Höhe der Friedensmiete und damit die Grundlage für die Berechnung der gesetzlichen Miete betroffen.

Mit dieser Ausführung stellt sich der Berufungsrichter in Widerspruch zur Rechtsprechung des Reichsgerichts. Im Urteil vom 17. Januar 1928 (RGZ. Bd. 120 S. 21) hat der III. Zivilsenat eingehend dargelegt, daß als gesetzliche Miete im Sinne des Reichsmietengesetzes nur die nach dessen Vorschriften berechnete Miete in Frage komme, während die zwischen den Parteien vertraglich als Friedensmiete festgesetzte Miete eine vereinbarte Miete sei. An dieser Entscheidung hat der III. Zivilsenat auch im Erkenntnis vom 16. März 1928 III 296/27 festgehalten, und der VIII. Zivilsenat hat sich im Urteil vom 24. Januar 1929 VIII 317/28 dieser Auffassung angeschlossen.

Die Umstände des vorliegenden Falles geben keinen Anlaß, von diesem Standpunkt abzugehen, der, wie die Darlegungen des Urteils vom 17. Januar 1928 beweisen, den Zwecken des Reichsmietengesetzes allein gerecht wird; insbesondere kann auch die Tatsache, daß das Abkommen in einem vor dem Mieteinigungsamt geschlossenen Vergleich enthalten ist, keine abweichende Auffassung rechtfertigen.

Ist insoweit der Revision beizustimmen, so hält doch die Hilfsbegründung des Berufungsrichters und damit das Ergebnis seiner Entscheidung dem Revisionsangriff stand.

Es steht außer Zweifel, daß das Änderungsgezet vom 10. Juli 1926 das Ziel verfolgte, dem Übelstand vorzubeugen, daß ein Mieter sich durch Zusage höheren Mietzinses einen langfristigen Vertrag verschaffen und dann durch Berufung auf das Reichsmietengesetz die eben vereinbarte Miete auf den Stand der gesetzlichen Miete herabdrücken konnte. Trat nach der Novelle auf die Erklärung des Mieters, daß er die Geltung der gesetzlichen Miete beanspruche, ohne weiteres die Ersetzung des langfristigen Vertrags durch einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen ein, so war allerdings eine Hemmung gegen die Vertragsabkehr des Mieters geschaffen, wenn ihm an der Langfristigkeit des Vertrages lag. Gleich nach Inkrafttreten des Änderungsgesetzes war aber klar, daß die gegenteilige Wirkung eintreten mußte, wenn der Mieter das vom Gesetzgeber von 1926 unterstellte Interesse, an einem langjährigen Vertrag festzuhalten, nicht hatte, sondern vom Vertrag loskommen wollte. Solche Fälle, die häufiger eintraten, haben zu dem weiteren Änderungsgezet vom 14. Februar 1928 (RGBl. I S. 21) geführt, das nach seinem Art. III am 16. Februar 1928 in Kraft getreten ist. Die neue Vorschrift von 1926 wurde dahin geändert:

Wird die Erklärung von dem Mieter nach dem 15. Juli 1926 abgegeben, so hat sie ferner die Wirkung, daß der Vertrag auf Verlangen des Vermieters als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

Danach tritt jedenfalls nach dem 16. Februar 1928 durch die Erklärung des Mieters die Umwandlung des langfristigen Vertrags in einen solchen auf Kündigung nicht mehr von selbst, sondern nur noch nach dem Willen des Vermieters ein.

Der Berufungsrichter legt dieser Bestimmung Rückwirkung bis zum 10. Juli 1926 und damit auch für die hier vorliegende Erklärung des Beklagten vom 22. Dezember 1927 bei. Er entnimmt die ge-

wollte Rückwirkung daraus, daß die im Jahre 1928 ergangene Novelle als Anfangsdatum für die nunmehr neu bestimmte Wirkung den Anfangstermin des Gesetzes von 1926, den 15. Juli 1926, übernommen hat. Nicht klar ist die weitere Erwägung, daß das Änderungsgesetz von 1928 eine Forderung der Zwangswirtschaft zugunsten des Vermieters bezweckt habe und daß es mit diesem Zweck nicht verträglich sei, auch jetzt noch dem Mieter gegen den Willen des Vermieters das Recht der Umwandlung des Vertrags in einen kündbaren zuzugestehen. Denn diese Möglichkeit besteht nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 14. Februar 1928 offenbar auch dann nicht, wenn man die Rückwirkung verneint.

Dennoch ist dem Berufungsrichter zuzustimmen. Der Wille des Gesetzgebers von 1926 war in dem damaligen Änderungsgesetz zu unvollkommenem Ausdruck gelangt. Das aus dem Wortlaut folgende Ergebnis für den (nicht in Betracht gezogenen) Fall, daß dem Mieter an einem kurz kündbaren Vertrag gelegen war, führte zu einer weiteren Benachteiligung des Vermieters, den das Änderungsgesetz von 1926 doch hätte schützen wollen. Aus dieser Erkenntnis heraus wurde schon für den Rechtsstand des Gesetzes von 1926 im Wege der Auslegung der Sinn vertreten, den das Änderungsgesetz von 1928 festlegt.

Das allein würde indes nicht zur Annahme einer authentischen Auslegung und damit der Rückwirkung ausreichen, wenn dieser Wille nicht auch in dem neuen Gesetz zum Ausdruck käme. Hier setzt aber mit Recht die Erwägung des Berufungsrichters ein. Das Gesetz von 1926 hatte seiner Neuregelung die Rückwirkung unzweideutig versagt, indem es nur den nach dem 15. Juli 1926 abgegebenen Erklärungen die umgestaltende Wirkung beimaß. Wenn der Gesetzgeber von 1928 den nach dem 15. Juli 1926 bis zum 16. Februar 1928 abgegebenen Erklärungen die Tragweite hätte erhalten wollen, die sich aus der damaligen unstrittenen Fassung ergeben mochte, und wenn er die neu geordnete Wirkung nur neuen Erklärungen vorbehielt, so hätte es nahe gelegen, nach dem Beispiel des Gesetzes von 1926 die Wirkungen zeitlich abzugrenzen. Übernahm statt dessen das Gesetz von 1928 das zurückliegende Datum des 15. Juli 1926, das für die Abgrenzung gegenüber dem Zustand vor dem Änderungsgesetz von 1926 kaum noch Bedeutung haben konnte, so rechtfertigt das die Annahme, daß das Gesetz von 1928 sich an die Stelle des Gesetzes von 1926 setzt und dessen Fassung neu gestaltet.

Ob diese Annahme einer authentischen Auslegung auch die Einwirkung auf Rechtsverhältnisse zuläßt, die im Sinne des früheren Gesetzeswortlauts abgewickelt sind, ist eine Frage, die nur nach der Lage des besondern Falles und nach der Tragweite beurteilt werden kann, die der gesetzlichen Erläuterung beizumessen ist (RGZ. Bd. 94 S. 162). Der vorliegende Sachverhalt gibt zu Bedenken dieser Art keinen Anlaß.