

36. Kann Mietwucher vorliegen, wenn der Vermieter (Verpächter) durch den Mietzins (Pachtzins) nicht einmal seine wirtschaftlich gerechtfertigten Gestehungskosten deckt?

MStGH. § 49a.

VIII. Zivilsenat. Urt. v. 18. April 1932 i. S. Hausverein des H. Ruderclubs e. B. (Kl.) w. Eheleute H. (Bekl.). VIII 1/32.

I. Landgericht Heidelberg.

II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Der klagende Hausverein eines Ruderclubs ist Eigentümer eines Gasthauses. Durch Vertrag vom 19. November 1925 hat er das Anwesen für die Zeit vom 1. April 1926 bis zum 31. März 1929 an die Beklagten verpachtet. Das Pachtverhältnis ist bis zum Mai 1930 fortgesetzt worden. Damals haben die Beklagten, denen der Kläger im März 1930 fristlos gekündigt hatte, das Grundstück geräumt. Der Pachtzins betrug nach § 5 des Vertrags 18000 RM. jährlich; davon gingen 2400 RM. für die Benutzung des Klubzimmers durch den Ruderverein ab. Die Beklagten blieben mit der Zahlung der Pacht wie der Nebenleistungen lange im Rückstand. Deshalb hat der Kläger auf Zahlung von 12399 RM. nebst Zinsen Klage erhoben. Die Beklagten haben neben anderen Einwänden den des Raumwuchers erhoben. Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt, das Oberlandesgericht dagegen die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe.

... Wie der Berufungsrichter mit Recht angenommen hat, kommt es für die ganze Zeit, für welche Pachtzahlung verlangt wird, auf die

Angemessenheit des Pachtzinses nach § 49a MSchG. an. Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsurteil in diesem Punkt Bedenken unterliegt.

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGSt. Bd. 61 S. 130, Bd. 62 S. 228, Bd. 63 S. 415; RGZ. Bd. 120 S. 130, Bd. 122 S. 183, Bd. 134 S. 99; RWrt. vom 28. Oktober 1930 III 411/29, vom 26. September 1929 VIII 227/29, vom 5. März 1931 VIII 438/30, vom 3. Juni 1931 VIII 125/31, vom 22. Oktober 1931 VIII 79/31 und vom 16. November 1931 VIII 425/31) ist der Berufungsrichter zwar vornehmlich von der Feststellung des objektiven Nutzungswerts ausgegangen. Es ist auch nicht zu beanstanden, wenn er bei der Berechnung dieses Nutzungswerts für die verpachtete Gastwirtschaft (an der Hand des über ihren regelmäßigen Ertrag eingezogenen Gutachtens) den erzielten Umsatz und die in dem Unternehmen objektiv liegenden Gewinnmöglichkeiten beachtet hat (RGZ. Bd. 122 S. 183; vgl. auch die angeführten Urteile vom 28. Oktober 1930, vom 22. Oktober 1931 und vom 16. November 1931). Aber der Kläger hatte geltend gemacht, der von ihm mit den Beklagten vereinbarte Zins rechtfertige sich durch seine Gestehungskosten, insbesondere durch die auf dem Grundstück liegenden Steuerlasten. Diese, verbunden mit der (weniger bedeutenden) Zinslast, den Instandsetzungskosten und Versicherungen, hätten in den Jahren von 1926 bis einschließlich 1929 57232 RM., also wesentlich mehr betragen, als der Berufungsrichter an Pacht für diese vier Jahre für angemessen halte.

Das Landgericht hat bei seiner der Klage stattgebenden Entscheidung diejenigen Steuern von der Berücksichtigung ausgeschlossen, deren Beachtung als auf dem Grundstück liegende Last die Beklagten beanstandet hatten, ist aber dennoch zu einem das Anwesen belastenden durchschnittlichen Jahresbetrag von 13046,75 RM. gelangt. Den danach freibleibenden Betrag der Jahrespachtsumme hat das Landgericht als eine ganz unbedeutende Verzinsung des im Grundstück stehenden, nach dem steuerlichen Einheitswert (abzüglich der Hypothek) mit 184825,62 RM. bemessenen Eigenkapitals erachtet und deshalb die Anwendung von § 49a MSchG. abgelehnt. Auch das Berufungsgericht will grundsätzlich die Gestehungskosten berücksichtigen, meint aber, für die Frage der Verzinsung des Eigenkapitals komme der vom Kläger im Jahre 1920 gezahlte Kaufpreis

nicht in Betracht. Er falle in die Inflationszeit, so daß sein wahrer Wert schwer zu ermitteln sei. Die Steuern, die allerdings hoch seien, könnten keine Rolle spielen, da sie in letzter Reihe vom Wert des Hauses abhängen und dieser wiederum vom Ertrag. Letzterer aber sei mit 18000 RM. eben objektiv falsch veranschlagt.

Diese Erwägungen überzeugen rechtlich nicht. In der Rechtsprechung des Reichsgerichts hat es Zweifeln unterlegen, inwieweit ein nach objektiven Gesichtspunkten unangemessener Mietzins dadurch gegenüber § 49a RSchG. gerechtfertigt werden könne, daß nach den Gestehungskosten des Vermieters bei geringerem Zins kein oder nur ein unzureichender Verdienst für ihn bleibe. Während in dem Urteil des I. Strafsenats vom 11. März 1927 (RGSt. Bd. 61 S. 130) die Meinung zum Ausdruck kam, eine Vergütung könne nach § 49a RSchG. als unangemessen erscheinen, obwohl sie nicht einmal den Aufwand des Vermieters decke, hat das Urteil des III. Zivilsenats vom 7. Februar 1927 (RGZ. Bd. 120 S. 130) hiergegen Bedenken erhoben. Die spätere Rechtsprechung der Strafsenate (RGSt. Bd. 62 S. 228 [237], Bd. 63 S. 166 und S. 415) berücksichtigt dies durch die nunmehrige Fassung, die Aufwendung unwirtschaftlicher und vermeidbarer Gestehungskosten könne nicht dahin führen, einen Mietzins zu rechtfertigen, der nach objektiven Maßstäben unangemessen sei. Diesen Standpunkt teilt auch das schon genannte Urteil des III. Zivilsenats vom 28. Oktober 1930 III 411/29. Von dem hier nicht vorliegenden Fall solchen freiwilligen und unwirtschaftlichen Aufwands abgesehen, bleibt aber für die bei Anwendung von § 49a RSchG. zu beachtenden gesamten Verhältnisse auch das Vorbringen des Vermieters (Verpächters) erheblich, der nach anderen Maßstäben gefundene Zins lasse ihm gar keinen Verdienst, ja decke nicht einmal seine Kosten. Dieses Vorbringen, das sich auf die besonderen Verhältnisse des gerade in Frage kommenden Raums wie des Verpächters stützt, darf trotz des grundsätzlichen Vorrangs des objektiven Nutzungswerts vor den Gestehungskosten nicht unberücksichtigt bleiben, worauf schon das Urteil RGZ. Bd. 120 S. 130 hingewiesen hat. Denn das Wohnungsnotrecht, dem § 49a RSchG. angehört, will auch den Belangen des Vermieters Rechnung tragen, insbesondere seiner Fähigkeit, den Raum zu bewahren und instandzuhalten (vgl. § 2 Abs. 3 des Gesetzes über den Geldwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken vom 1. Juni 1926, RGBl. I S. 251, und die

Vorschriften des Reichsmietengesetzes). Am allerwenigsten kann eine Strafvorschrift wucherrechtlicher Art den Sinn haben, die wirtschaftliche Zwangslage des Vermieters (Verpächters) bei der Vereinbarung des Zinses gänzlich außer Betracht zu lassen. Dazu kommt, daß eine Gestehungskostenrechnung, die dartut, daß der wirtschaftlich handelnde Vermieter (Verpächter) bei einer durch Schätzung des objektiven Nutzungswerts gefundenen angemessenen Miete (Pacht) nicht einmal seine Kosten deckt, in jedem Fall geeignet ist, die Nachprüfung jener Schätzung anzuregen. Das muß aber in wesentlich verstärktem Maße dann gelten, wenn, wie im vorliegenden Fall, der Nutzungswert ausschließlich auf Grund von Schätzungen gewonnen ist, die in allem wesentlichen die Interessenlage des Pächters, den von ihm zu erzielenden Gewinn und sein Auskommen ins Auge fassen. Die Feststellungen des Berufungsrichters ergeben nicht, daß bei den Lasten, insbesondere bei den Steuerlasten, vermeidbare Aufwendungen in Frage kommen. Wenn er meint, die steuerlichen Werte hingen mit der unangemessenen Pacht zusammen und führten deshalb zu übermäßiger Belastung, so ist damit ersichtlich keine tatsächliche Feststellung getroffen. Aus diesem Gesichtspunkt läßt sich deshalb die Berücksichtigung der Steuerlasten nicht ablehnen. Ob sie im übrigen sämtlich mit Recht als Gestehungskosten angesehen worden sind, ob und inwieweit insbesondere in der Gestehungskostenrechnung die der preussischen Hauszinssteuer entsprechende badische Gebäudebesondersteuer neben dem Ertrag des Eigenkapitals Platz finden kann (vgl. RGSt. Bd. 61 S. 145, Bd. 62 S. 226; RGUrt. vom 2. November 1931 VIII 136/31), hat der Berufungsrichter noch nicht geprüft. Ohne rechtfertigenden Grund läßt er in diesem Zusammenhang auch die Frage außer acht, in welchem Maße der Kläger eine Verzinsung des Grundstückswerts abzüglich des in der Hypothekenlast verkörperten fremden Geldes als Eigenkapital in Rechnung stellen darf. In der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGSt. Bd. 62 S. 223; RGUrt. vom 5. Juni 1928 III 416/27 und vom 5. März 1931 VIII 438/30) wird aber anerkannt, daß es bei dem Erwerb eines Grundstücks zu einem durch die Inflationsanschauungen beeinflussten Papiermarkpreis in der Regel nicht unzulässig ist, den jetzigen Grundstückswert, insbesondere den Verkehrswert, der Errechnung des zu verzinsenden Kapitals zugrunde zu legen. Wie diese Verzinsung zu bemessen sei, ist im wesentlichen

eine Sache tatrichterlicher Erwägung, bei der auch die persönlichen Umstände berücksichtigt werden können, die der Berufsrichter hier herangezogen hat. Es ist schließlich Sache tatrichterlichen Ermessens, zu beurteilen, in welchem Grad, über die Deckung der Selbstkosten hinaus, die Darlegung der Gestehungskosten geeignet ist, das aus dem objektiven Nutzungswert gefundene Ergebnis zu berichtigen.

Diese Erwägungen erfordern eine neue Prüfung in der Berufungsinstanz, die die Belange beider Teile ins Auge fassen muß. Im Rahmen der gesamten Verhältnisse ist auch der von der Revision hervorgehobene Umstand nicht von vornherein unbeachtlich, daß die Beklagten, wie der Kläger behauptet, nach Beendigung der ersten Pachtzeit im Jahre 1929 auf Fortsetzung des Verhältnisses ohne Beanstandung des Pachtzinses gedrängt haben sollen (vgl. RWrt. vom 16. Dezember 1929 VIII 490/29 für den entsprechenden Fall, daß der Mieter unterlassen hat, einen Antrag aus § 1 RMG. zu stellen). Diese Stellungnahme der Beklagten käme allerdings nicht in Betracht, wenn sie damals in einer Notlage gehandelt haben, um nicht die in das Anwesen gesteckten Werte zu verlieren. Rechtlich nicht zu beanstanden ist der von der Revision angegriffene Ansatz eines Arbeitsverdienstes der Pächter für die Errechnung des gewöhnlichen Pachtetrags.