

31. 1. Inwieweit ist das ordentliche Gericht an eine unrichtige Entscheidung des Mieteinigungsamts über die Friedensmiete gebunden?

2. Darf bei Aufwertung der Vertragsmiete für die Räume eines Lichtspieltheaters ein mitvermieteter Hausflur außer acht bleiben, weil er auch von anderen Personen als Durchgang benutzt wird?

Reichsmietengesetz § 1 Abs. 2, § 15. Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. IV (Abbau und Beendigung der Wohnungszwangswirtschaft) Art. I (RGBl. I S. 699, 708).

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 20. März 1933 i. S. Witwe G. (Rf.)  
w. H. (Befl.). VIII 417/32.

- I. Landgericht Dresden.
- II. Oberlandesgericht baselst.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den

Gründen:

Das angefochtene Teilurteil des Berufungsgerichts folgt dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien darin, daß für das Mietverhältnis der Parteien seit dem 1. März 1924 die gesetzliche Miete gegolten hat, und stellt ferner fest, daß die Klägerin vom Beklagten die Rückkehr zur Vertragsmiete gefordert hat, als die Räume zum 1. April 1928 aus der Geltung des Reichsmietengesetzes ausgeschieden. Hiernach betraf der Streit der Parteien für die Zeit vom 1. März 1924 bis zum 31. März 1928 die Höhe der gesetzlichen Miete. Nach § 1 Abs. 2 RMG. wäre deshalb zu seiner Entscheidung das Mieteinigungsamt zuständig gewesen. Spätestens durch Teil II Kap. IV Art. I der Vierten Notverordnung vom 8. Dezember 1931 sind aber neben den Vorschriften des Reichsmietengesetzes auch diejenigen des Mieterchutzgesetzes für Geschäftsräume, also auch für das Mietverhältnis

der Parteien, außer Kraft getreten. Infolgedessen kam zur Zeit des Berufungsurteils eine Entscheidung durch das Mieteinigungsamt nicht mehr in Betracht; es ist also nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht über die Höhe der gesetzlichen Miete selbst befunden hat.

Doch beruht die Durchführung dieser Entscheidung auf einem Rechtsfehler, den die Revision mit Erfolg rügt. Das Berufungsgericht hat die Festsetzung der Friedensmiete durch den Beschluß des Mieteinigungsamts vom 20. Juli 1928 auf jährlich 12000 RM. als unverbindlich angesehen und daher nicht beachtet, sondern selbst die Friedensmiete ermittelt. Dazu war es nicht befugt. Es entspricht schon nicht dem Gesetz, daß das Berufungsgericht nachgeprüft hat, ob die Voraussetzungen für die Festsetzung der Friedensmiete damals vorhanden waren. Doch beruht das Urteil nicht auf diesem Fehler, da das Berufungsgericht ebenso wie das Mieteinigungsamt die Festsetzung mangels einer feststellbaren Friedensmiete für zulässig erachtet hat. Dagegen muß der auf die Zeit der gesetzlichen Miete bezügliche Teil des angefochtenen Urteils aufgehoben werden, weil die auf Grund des Reichsmietengesetzes vom Mieteinigungsamt getroffene Entscheidung als vereinbarte Bestimmung des Mietvertrages gilt (§ 15 RMG.) und deshalb für das ordentliche Gericht bindend ist. Gebunden sind die ordentlichen Gerichte auch dann, wenn das Mieteinigungsamt im Rahmen seiner Zuständigkeit zu seiner Entscheidung infolge von Verfahrensmängeln oder durch tatsächliche oder rechtliche Irrtümer gelangt ist. Daraus folgt, daß sich das ordentliche Gericht auf die Prüfung beschränken muß, ob die Entscheidung des Mieteinigungsamts im Rahmen seiner Zuständigkeit liegt. Ist das der Fall, so muß sich das ordentliche Gericht an die Entscheidung des Mieteinigungsamts halten, ohne daß ihm eine Nachprüfung ihrer sachlichen Richtigkeit offensteht.

Das Berufungsgericht hat diese Rechtslage nicht grundsätzlich verkannt. Es hat aber zu Unrecht angenommen, daß die Voraussetzungen für seine eigene Nachprüfung der Richtigkeit des vom Mieteinigungsamt erlassenen Beschlusses gegeben seien. Es gelangt zu der Auffassung, das Mieteinigungsamt habe die Friedensmiete für die Räume als Kino auf jährlich 12000 RM. festgesetzt, indem es den Sachvortrag der Klägerin als der damaligen Antragstellerin unter Ablehnung einer Nachprüfung seiner Richtigkeit zugrundegelegt habe;

dieser Sachvortrag aber sei dahin gegangen, die Räume seien im Zustand der Gebrauchsfähigkeit für ein Kino vermietet worden. Somit sei die Festsetzung des Mieteinigungsamts für einen Sachverhalt ergangen, der nicht vorgelegen habe, und deshalb wiederum sei sie unverbindlich.

Das Mieteinigungsamt hat von den Behauptungen des Antragstellers, ohne sie auf ihre Richtigkeit zu prüfen, nur insoweit auszugehen, als die Prüfung eine Entscheidung solcher Rechtsfragen notwendig machen würde, die nicht zu seiner Zuständigkeit gehören, sondern für die Parteien bindend nur durch das ordentliche Gericht zu entscheiden wären. Diese Beschränkung des Mieteinigungsamts hat ihren Grund darin, daß es durch eine eigene Entscheidung solcher Streitigkeiten der allein maßgeblichen Entscheidung des ordentlichen Gerichts nicht vorgreifen darf und auch nicht vorzugreifen imstande wäre. Darin findet sie aber zugleich ihre Begrenzung. Soweit eine rechtliche oder tatsächliche Frage zur sachlichen Zuständigkeit des Mieteinigungsamts, zur Lösung seiner eigentlichen Aufgaben gehört, muß es die Entscheidung selbst treffen und die dazu nötige Prüfung anstellen. Unterläßt es die Prüfung oder die Entscheidung, so begeht es bei der Lösung seiner Aufgabe einen Fehler und mag infolgedessen schließlich zu einer unrichtigen Entscheidung gelangen. Solche Fehler des Mieteinigungsamts können aber nur mit Hilfe der Rechtsbeschwerde berichtigt werden. Ist die auf einem solchen Fehler beruhende Entscheidung des Mieteinigungsamts endgültig geworden, so bindet sie das ordentliche Gericht.

Wird das Bestehen eines Mietverhältnisses vom Antragsteller behauptet, vom Antragsgegner aber bestritten, so hat das Mieteinigungsamt das Vorbringen des Antragstellers ungeprüft seiner Entscheidung zugrundezulegen, denn über den Bestand des Mietverhältnisses zu entscheiden, steht nicht ihm, sondern dem ordentlichen Gericht zu. Ist aber der Bestand des Mietverhältnisses, insbesondere auch der Zweck, zu dem der Mieter die Räume verwenden darf, unstrittig, und machen die am Verfahren Beteiligten nur abweichende Angaben über die Beschaffenheit der Räume, so hat das Mieteinigungsamt diese Beschaffenheit zu prüfen und den wirklichen Zustand der vermieteten Räume seiner Bemessung der Friedensmiete zur Grundlage zu geben. Das gehört zu seiner sachlichen Zuständigkeit, denn es hat die Friedensmiete nach dem ortsüblichen

Mietzins für Räume gleicher Art und Lage festzusetzen (§ 2 Abs. 4 RMG.). Der ortsübliche Mietzins und damit die zu ermittelnde Friedensmiete ist aber von der Beschaffenheit der Räume abhängig, die den Gegenstand der Leistung des Vermieters bilden. Sofern das Mieteinigungsamt die Angaben des Antragstellers über die Beschaffenheit der vermieteten Räume ungeprüft zur Grundlage der Friedensmiete macht, entscheidet es innerhalb seiner sachlichen Zuständigkeit rechtsirrig. Seine Entscheidung bleibt also trotz ihrer Unrichtigkeit für das ordentliche Gericht beachtlich. So ist der vorliegende Sachverhalt.

Nach der Feststellung des Berufungsgerichts gibt der Beschluß des Mieteinigungsamts an, die Klägerin habe im damaligen Verfahren behauptet, sie habe die Räume dem Beklagten in einem zum Kinobetrieb eingerichteten Zustand als Kino vermietet, der Beklagte habe aber gebeten, die Festsetzung der Friedensmiete für die Räume als Kino abzulehnen, da er die Räume nicht in einem zum Kinobetrieb geeigneten Zustand, also nicht als Kino gemietet habe, sondern als leere Gasthofräume. Das Mieteinigungsamt habe, so führt der Beschluß weiter aus, nicht darüber zu befinden, in welchem Zustand der Beklagte die Räume gemietet habe, ob als eingerichtetes Kino oder als leere Gasthofräume, sondern es habe zu entscheiden, welche Friedensmiete festzusetzen sei, wenn die Darstellung der Klägerin richtig sei. Hiernach war es zwischen den Parteien damals keineswegs streitig, daß der Beklagte die Räume zum Betrieb eines Kinos gemietet und erhalten hatte, wie dieser Vertragszweck auch im gegenwärtigen Rechtsstreit übereinstimmend vorgetragen worden ist und beim Inhalt der Vertragsurkunde nicht wohl in Zweifel gezogen werden konnte. Der Streit vor dem Mieteinigungsamt drehte sich nur darum, in welchem Maß die für den Kinobetrieb vermieteten Räume für diesen Betrieb schon hergerichtet waren oder erst vom Beklagten auf seine Kosten hergerichtet worden sind. Dann aber betraf der Streit der damaligen Parteien nicht den Bestand des Rechtsverhältnisses und auch nicht den Vertragsgegenstand als solchen, sondern nur die Beschaffenheit des zum Inhalt der Vermieterleistung gewordenen Vertragsgegenstandes. Das Mieteinigungsamt mußte also, weil die Prüfung dieser Beschaffenheit als Grundlage des Mietwerts und damit des maßgeblichen ortsüblichen Mietzinses zu seinem Aufgabenkreis gehörte, den Streit der Parteien selbst end-

gültig entscheiden und durfte diesen Streitpunkt nicht unter Verwendung des Sachvortrags der Antragstellerin dahinstehen lassen. Es hatte die Friedensmiete für die Räume als *Reino* festzusetzen, dabei aber zu berücksichtigen, inwieweit der gegenwärtige Zustand der Räume Inhalt der Vermieterleistung und inwieweit er die Folge von Aufwendungen des Mieters war. Sofern das Mieteinigungsamt oder die Beschwerdestelle, als sie über die Rechtsbeschwerde entschied, dieser Rechtspflicht nicht genügt haben sollte, ist die damals getroffene Entscheidung allerdings unrichtig. Doch hört sie deshalb nicht auf, eine für das ordentliche Gericht bindende Festsetzung der Friedensmiete zu sein. Das Berufungsgericht hat also das Gesetz verletzt, indem es die Friedensmiete als Rechnungsposten der von der Klägerin geforderten und ihr zuerkannten gesetzlichen Miete selbst ermittelt hat. Da diese Ermittlung zu einem hinter 12000 RM. jährlich zurückbleibenden Betrag geführt hat, ist die Klägerin beschwert und das Urteil auf ihre Revision aufzuheben.

Für die Zeit nach dem 1. April 1928 ist das Berufungsgericht dazu gelangt, den Mietzins auf jährlich 10000 RM. aufzuwerten. Doch ist auch dieser Teil des Urteils nicht frei von Bedenken. So hat das Berufungsgericht im Gegensatz zu den Sachverständigen abgelehnt, bei Aufwertung des Mietzinses auch den Hausflur zu berücksichtigen, der dem Beklagten vermietet ist. Das rügt die Revision zutreffend. Der Hausflur gehört infolge der Vermietung zu dem Vertragsgegenstand, der durch den Mietzins abgegolten wird. Dem steht es nicht ohne weiteres entgegen, wenn das Berufungsgericht ertwogen hat, daß der Hausflur noch von anderen Personen benutzt wird. Vielmehr mußte darauf eingegangen werden, in welcher Weise der Beklagte vertraglich zur Benutzung des Hausflurs und der Wände dieses Raumes berechtigt worden ist. Für den Betrieb eines Lichtspieltheaters kann auch dem Hausflur, insbesondere wegen seiner Eignung zur Reklame, ein ins Gewicht fallender Mietwert zukommen. In dieser Richtung hat das Berufungsgericht den Sachverhalt unzureichend gewürdigt, sodaß schon aus diesem Grunde sein Urteil auch zur aufgewerteten Miete keinen Bestand haben kann.