

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: Preisbildungsgesetz vom 29. Oktober 1936
(RGBl I, 927) § 2; Preisstopverordnung
vom 26. November 1936 (RGBl I, 955) § 1;
Runderlaß des Preiskommissars Nr 184/37
vom 12. Dezember 1937.

Rechtssatz: 1. Die Festsetzung des Mietwertes durch
die Preisbehörde wirkt nicht nur auf das
Mietverhältnis, das zu ihr Veranlassung
gegeben hat, sondern auch auf weitere
Mietverhältnisse über dieselben Wohnräume.

2. Bei Vermietung einer Wohnung in Teilen
dürfen die vereinbarten Mietzinsen zusam-
men den für die Wohnung als Ganzes zulässi-
gen Mietzins grundsätzlich nicht über-
steigen.

Aktenzeichen: VIII ZR 323/56

Urteil des BGH vom 14. Juni 1957 OLG Stuttgart

VIII ZR 323/56

37

V e r k ü n d e t
am 14. Juni 1957
Schorm, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Witwe Amalie W. [REDACTED] in R. [REDACTED], K. [REDACTED]straße [REDACTED],
Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
gegen

Gustav-Adolf von H. [REDACTED] in R. [REDACTED], G. [REDACTED]straße [REDACTED],
Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 7. Mai 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Stuttgart vom
22. Februar 1956 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1945 hatte die Beklagte die sämtlichen im Erdgeschoß ihres Hauses K[REDACTED]straße [REDACTED] zu Reutlingen gelegenen Räume, die bis dahin mindestens seit dem Jahre 1928 nicht vermietet gewesen waren, an Dr. H[REDACTED] als Wohnung und für seine ärztliche Praxis vermietet. Die städtische Preisbehörde für Mieten hatte durch Entscheidung vom 16. April 1947 den Mietwert der Räume auf 177,25 RM monatlich festgesetzt.

Nachdem das Mietverhältnis mit Dr. H[REDACTED] beendet worden war, hat die Beklagte mit Wirkung vom 1. Juli 1949 drei im Erdgeschoß gelegene Räume als Büro zu einem monatlichen Mietzins von 180 DM an Hans E[REDACTED] vermietet, dessen Teilhaber damals der Kläger war; bald danach ist das Mietverhältnis auf zwei Räume zu einem Mietzins von 120 DM und schließlich auf einen Raum zu einem Mietzins von 60 DM beschränkt worden. Mit Wirkung vom 1. August 1949 hat die Beklagte die übrigen im Erdgeschoß gelegenen Räume als Wohnung an den Kläger und seine Ehefrau zu einem monatlichen Mietzins von 88 DM vermietet. Beide Mietverhältnisse sind am 30. September 1951 erloschen.

Nachdem E[REDACTED] und der Kläger im Juni 1951 von der Entscheidung vom 16. April 1947 Kenntnis erhalten hatten, haben sie alsbald der Beklagten gegenüber die Auffassung vertreten, daß sie von vornherein zusammen als Mietzins nicht mehr als 177,25 DM zu zahlen gebraucht hätten und daß die Beklagte demnach von ihnen für die Zeit bis zum 31. Juli 1951 den rechnerisch unstreitigen Betrag von 1105,25 DM



über das hinaus erhalten habe, was sie zu beanspruchen habe.

Diesen Betrag nebst Zinsen fordert der Kläger, dem E. seine Ansprüche abgetreten hat und der - soweit seine Frau einen Rückforderungsanspruch hat - mit deren Ermächtigung klagt, von der Beklagten zurück. Er hält sie in Höhe der Klagesumme u.a. für ungerechtfertigt bereichert.

Durch die insoweit vom Verwaltungsgerichtshof Bebenhausen mit dem rechtskräftigen Urteil vom 28. Juli 1954 bestätigte Entscheidung der Preisbehörde für Mieten und Pachten in Reutlingen vom 8. Oktober 1951 ist zum Teil mit Wirkung vom 1. August und zum Teil mit Wirkung vom 1. Oktober 1951 der Mietpreis für die drei Büroräume auf 114,25 DM und der Mietpreis für die vom Kläger und seiner Ehefrau gemieteten gewesenen Räume auf 63 DM herabgesetzt worden.

Das Landgericht hat die Beklagte nach Antrag des Klägers verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte wie bisher die Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision rügt es als eine Verletzung des § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht auf die Behauptung der Beklagten nicht eingegangen sei, der Arzt Dr. M. habe die im

31
Erdgeschoß gelegenen Räume (übrigens mit einem Teil ihrer Einrichtung) von April 1945 bis zum Einzug des Dr. H. [REDACTED] als Mieter gegen einen auf 210 RM vereinbarten Mietzins benutzt.

Die Rüge geht fehl; denn für die Entscheidung des Rechtsstreits ist die Behauptung der Beklagten unerheblich. Träfe sie zu, so würde zwar der Betrag von 210 RM der erstmals vereinbarte Mietzins und damit der Stoppreis im Sinne der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I, 955) gewesen sein (Bettermann MSchG § 3 RdNr 73, 74, Urteil des Bundesgerichtshofs vom 5. Juli 1954 - VI ZR 109/53 - NJW 1954, 1601), der gemäß § 1 aaO bei späterer anderweiter Vermietung an Dr. H. [REDACTED] nicht hätte erhöht werden dürfen. Indessen würde dieser angeblich vereinbarte Mietzins selbst überhöht gewesen sein. Das ergibt sich aus der Entscheidung der Preisbehörde vom 16. April 1947, die - falls vorher der Mietzins von 210 RM gegolten haben sollte - dessen Herabsetzung auf 177,25 RM beinhaltet hätte. Das Berufungsgericht hat diese Entscheidung als rechtswirksam ergangen und für den hier in Betracht kommenden Zeitraum geblieben betrachtet. Die im angefochtenen Urteil dazu angestellten Erwägungen, die die Revision übrigens nicht angreift, lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Insbesondere gilt das von Ausführungen darüber, daß es für das Wirksambleiben der Entscheidung nicht darauf ankommt, ob etwa § 2 Abs 1 des Preisbildungsgesetzes vom 29. Oktober 1936 (RGBl I 927), auf dem sie beruht, seit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes ungültig ist (so BVerwGE 2, 114). - Die Entscheidung der Preisbehörde hätte also einen bei einer früheren Vermietung vereinbarten höheren Mietzins preisrechtlich bedeutungslos gemacht. Deshalb ist es für die Entscheidung des Rechtsstreits unerheblich, ob die Vermietung an Dr. H. [REDACTED] die "erste"

war oder ob ihr die Vermietung an Dr. M. [REDACTED] vorausgegangen war.

Die Entscheidung vom 16. April 1947 wirkte sich nämlich nicht etwa nur auf das Mietverhältnis zwischen Dr. H. [REDACTED] und der Beklagten aus. Sie enthält vielmehr eine Regelung, die auch für künftige Vertragspartner gilt (Bettermann aaO § 3 Rand Nr 119; BVerwGE 1, 87; OVG Münster in DWohnWi 1951, 97 und OVG MüLü 5, 124, 125). Dabei ist ohne Bedeutung, daß diese Gerichtsentscheidungen Mietwertfestsetzungen betreffen, die ihre Rechtsgrundlage in § 2 Abs 1 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBI 27) haben, während die Entscheidung vom 16. April 1947 nach dem Preisbildungsgesetz ergangen ist. Denn der in ihnen ausgesprochene Grundsatz beansprucht auch für die Rechtslage nach dem Preisbildungsgesetz vom 29. Oktober 1936 Geltung. Insbesondere ist der "abstrakte und generelle Charakter" einer Preisfestsetzung nicht lediglich an die Ermächtigung des § 1 Nr 7 der Anordnung über Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 (WiGBI 61) gebunden, die das Bundesverwaltungsgericht bei Beurteilung einer preisrechtlichen Entscheidung vom Jahre 1949 heranzieht. - Daraus folgt zunächst, daß - wenn etwa der Kläger allein die Räume im Erdgeschoß von der Beklagten gemietet hätte - die Vereinbarung eines den Betrag von 177,25 RM übersteigenden Mietzinses ein Preisverstoß gewesen sein würde.

II. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts betrifft die Entscheidung vom 16. April 1947 die Mietwertfestsetzung nicht nur hinsichtlich der sämtlichen Räume des Erdgeschoßes als einheitliches Mietobjekt, sondern auch hinsichtlich der an den Kläger und seine Frau vermietet gewesenen Räume einerseits und der an E. [REDACTED] vermietet gewesenen

Räume andererseits. Dazu ist zu erwägen: Wäre eine Festsetzung des Mietwerts durch die Preisbehörde nicht erfolgt, so würde - die Vermietung an Dr. M. so unterstellt, wie die Beklagte sie behauptet hat - der Stopmietzins für die Räume im Erdgeschoß als einheitliches Mietobjekt auch bei erneuter Vermietung nach Beendigung des Mietverhältnisses mit Dr. H. 210 DM betragen haben. Die Beklagte würde dann bei geteilter Vermietung an den Kläger und seine Frau einerseits und an Ebner andererseits höchstens insgesamt 210 DM als Mietzins haben vereinbaren dürfen. Es würde ihre Angelegenheit gewesen sein, diesen Betrag nach eigener Überlegung auf ihre Partner der neuen Mietverhältnisse aufzuteilen, falls sie es nicht vorgezogen hätte, ihrerseits bei der Preisbehörde die gesonderte Festsetzung der Mietwerte für die beiden Mietobjekte zu beantragen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die im angefochtenen Urteil angeführte Bestimmung in Nr 37 des Runderlasses des Preiskommissars Nr 184/37 vom 12. Dezember 1937 zu verweisen, nach der bei Wohnungen, die durch Teilung einer Altwohnung entstanden sind, im allgemeinen ein der Höhe der Miete der ungeteilten Wohnung entsprechender Mietzins als auch für die Teilwohnungen zusammen ausreichend bezeichnet wird.

Hinzu kommt folgendes: Zwar läßt die Entscheidung vom 16. April 1947 nicht erkennen, wie der Betrag von 177,25 RM errechnet worden ist. Doch ergibt die bei den Akten der Preisbehörde befindliche Äußerung ihres damaligen Referenten für die Mietpreisangelegenheiten vom 15. April 1947 eine genaue Aufgliederung. Aus ihr ist im einzelnen ersichtlich, wie sich der am folgenden Tage dem Vorschlag des Referenten entsprechend festgesetzte Mietwert errechnet ist. Aus jener Äußerung waren - auch für die Beklagte bei entsprechender Erkundigung - jederzeit, insbesondere vor der Vermietung

an den Kläger und dessen Ehefrau sowie an E., die Grundlagen der Entscheidung vom 16. April 1947 ersichtlich.

Das Ergebnis wird also nicht davon beeinflusst, daß Ausgangspunkt für die von der Beklagten anzustellende Überlegung an Stelle des Betrages von 210 DM der Betrag von 177,25 DM sein mußte.

Damit erweisen sich die weiteren Bemängelungen der Revision als gegenstandslos, die alle daran anknüpfen, daß - wie das Berufungsgericht zu Unrecht meint - der Mietwert hinsichtlich der beiden Teile der im Erdgeschoß gelegenen Räume nicht festgesetzt gewesen sei, als die Beklagte die Mietverhältnisse mit dem Kläger und seiner Frau sowie mit E. begründet habe. Es kommt hinzu, daß durch die Entscheidung vom 5. Oktober 1951 die Mietpreise für die geteilt vermietet gewesenen Räume auf zusammen 177,25 DM herabgesetzt worden sind. Dadurch wird mittelbar bestätigt, daß die Vereinbarung von zusammen höheren Mietzinsen von vornherein einen Preisverstoß enthält.

III. Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß hiernach die Vereinbarungen der Mietzinsen von Anfang nichtig waren, soweit sie zusammen den Betrag von 177,25 DM überstiegen, begegnet ebensowenig Bedenken, wie die Erwägung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte nach den Vorschriften über die Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung dem Kläger die geltend gemachte Forderung schuldig geworden ist.

IV. Die Revision ist deshalb mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel