

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2354 050 4

Gesetz: PreisstopVO v. 26. November 1936 § 1

- Rechtssatz: 1) Die PreisstopVO findet keine Anwendung auf Vereinbarungen über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses bei der ersten Vermietung oder Verpachtung von Räumen, die durch Neubau oder Wiederaufbau zerstörter Gebäude gewonnen werden.
- 2) Die PreisstopVO steht einer Vereinbarung des Inhalts, daß der Mieter oder Pächter die Wiederaufbaukosten in vollem Umfange zu tragen habe, nicht entgegen.

Aktenzeichen: VI ZR 109/53

Urt. d. BGH. v. 5. Juli 1954

OLG Celle

Verkündet am 5. Juli 1954
[REDACTED], Justizassistent
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Fleischermeisters Walter S. [REDACTED] in H. [REDACTED], E. [REDACTED] stras-
se [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen .

den Regierungsamtmann Hermann Kl. [REDACTED] in H. [REDACTED], E. [REDACTED]
straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 5. Juli 1954 unter Mitwirkung des Se-
natspräsidenten Prof. Dr. Meiß und der Bundesrichter Dr. Gel-
haar, Dr. Meyer, Hanebeck und Dr. Bode

für Recht erkannt:

- Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 8.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom
31. März 1953 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

4

- 2 -

Tatbestand:

Zwischen dem Kläger als Pächter und dem damaligen Eigentümer des kriegszerstörten Grundstücks H., E. str., wurde am 24. Oktober 1947 eine als Pachtvertrag bezeichnete Vereinbarung getroffen, inhalts deren der Kläger das von ihm auf seine Kosten wieder instandzusetzende Erdgeschoß dieses Hauses, bestehend aus Laden, drei Räumen, Küche, Bad und drei Arbeitsräumen nebst dazugehörigen Kellerräumen, zu einem monatlichen Pachtzins von 180 RM ab 1. April 1948 auf 15 Jahre pachtete. Der von dem Kläger entsprechend dem Vertrage ausgeführte Wiederaufbau des Erdgeschosses war im Herbst 1948 im wesentlichen beendet. Das Grundstück wurde im Herbst 1948 an den Beklagten verkauft. Dieser wurde Anfang 1949 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Im selben Jahre beanstandete das Gewerbeaufsichtsamt die bauliche Einrichtung der von dem Kläger wiederaufgebauten Arbeitsräume, der sogenannten Wurstküche. Der Kläger verlangte von dem Beklagten, dass dieser die Kosten der zur Behebung der Beanstandung nötigen Arbeiten tragen sollte, was der Beklagte ablehnte.

Der Kläger ist der Ansicht, die in dem Vertrage getroffene Vereinbarung, durch die er die gesamten Wiederaufbaukosten des Erdgeschosses übernommen hatte, sei unwirksam gewesen. Mehr als die Hälfte dieser Kosten hätten nicht zu seinen Lasten gehen dürfen. Er hat behauptet, dass er auch unter Berücksichtigung der für die ordnungsmässige Herstellung der Wurstküche aufzuwendenden Kosten weit mehr als die Hälfte der Wiederaufbaukosten für das Erdgeschoss aufgebracht habe, und hat im März 1950 Klage erhoben mit dem Antrag, den Beklagten zu verurteilen, die Herstellung der Arbeitsräume entsprechend der Auflage des Gewerbeaufsichtsamts zu dulden und festzustellen, dass der Beklagte ihm gegenüber die Kosten dieser Herstellungsarbeiten zu tragen habe. Der Beklagte hat



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

den Duldungsanspruch im ersten Verhandlungstermin anerkannt. Sodann haben die Parteien einen Zwischenvergleich abgeschlossen, in dem sie sich verpflichtet haben, vorbehaltlich der endgültigen Entscheidung einstweilen die Ausbaukosten für die Wurstküche je zur Hälfte zu tragen. Die Arbeiten in der Wurstküche sind in der Zwischenzeit ausgeführt worden. Der Beklagte hat entsprechend dem Zwischenvergleich hierfür aus eigenen Mitteln 1.809,12 DM bezahlt. Der Kläger hat nunmehr die Hälfte der von ihm aufgebrauchten sonstigen Aufbaukosten für das Erdgeschoss, die er auf 4.503,22 DM berechnet hat, sowie die Feststellung verlangt, dass er die auf Grund des Zwischenvergleichs von dem Beklagten geleisteten Zahlungen diesem nicht zu erstatten brauche. Das Landgericht hat eine Auskunft der Preisstelle für Mieten und Pachten in Hannover eingeholt, die unter dem 17. Juli 1951 erteilt ist und dahin lautet, dass bei einer Teilung der Wiederherstellungskosten im Verhältnis 50 : 50 der früher für die Räume erzielte Pachtpreis von 2.548 RM/DM nach der völligen Wiederherstellung als angemessen bezeichnet werden könne. Diese Auskunft hat die Preisstelle mit Schreiben vom 3. September 1951 berichtet. In diesem Schreiben ist ausgeführt, bei der früher erzielten Stopmiete von 1936 müsse berücksichtigt werden, dass das Mietobjekt gegenüber heute umfangreicher gewesen sei; bei dem jetzigen Mietobjekt seien die früheren Gesellenstuben über der Wurstküche sowie die zwei Mädchenkammern im vierten Obergeschoss nicht mehr Bestandteil des jetzigen Mietvertrags. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Durchfahrt, die als Garage benutzt worden sei, nicht mehr für diesen Zweck verwendet werden dürfe, da die Bau-polizei infolge Brandgefahr die Benutzung als Garage untersagt habe; bei dieser Sachlage müsse unterstellt werden, dass der vereinbarte Pachtzins von 180 DM wegen der eingetretenen Minderung gegenüber dem Stichtag 1936 als ortsüblich und angemessen zu bezeichnen sei unter der Vorausset-

zung einer Kostenteilung 50 : 50. Darauf hat das Landgericht unter Abweisung der weitergehenden Klage den Beklagten verurteilt, an den Kläger 4.473,22 DM nebst Zinsen zu zahlen, und hat die vom Kläger begehrte Feststellung getroffen.

Im Berufungsrechtszuge hat der Beklagte einen an ihn gerichteten Bescheid des Ordnungsamts der Hauptstadt Hannover - Rechts- und Preisabteilung - vom 16. Februar 1953 vorgelegt, der auf seinen am 19. März 1950 - wenige Tage nach Klageerhebung - gestellten Antrag ergangen ist. In diesem Bescheid ist mit Wirkung vom 1. Mai 1950 auf Grund des § 3 der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 in Verbindung mit § 2 des Übergangsgesetzes über die Preisbildung und Preisüberwachung (Preisgesetz) vom 10. April 1948 [GVBl VerWiGeb 27] in Verbindung mit dem Gesetz zur Verlängerung des Preisgesetzes vom 29. März 1951 [BGBl I, 223] genehmigt worden, dass für die hier in Frage stehenden, von dem Kläger genutzten Räume ein monatlicher Mietzins von 235,80 DM vereinbart wird, sofern die Wiederaufbaukosten des Mieters von 13.202,50 DM voll verloren sind, oder ein monatlicher Mietzins von 268,80 DM, sofern 50% der Wiederaufbaukosten (6.601,25 DM) dem Kläger von dem Beklagten zurückerstattet werden. In der diesem Bescheid beigefügten Begründung ist darauf hingewiesen, dass der Vertrag vom 24. Oktober 1947 heute einer preisrechtlichen Genehmigung nicht mehr bedürfe; zur Zeit des Abschlusses des Vertrages hätte der Vertrag preisrechtlich nicht genehmigt werden dürfen, da die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 und der Runderlass PR 184/37 vom 12. Dezember 1937 eine Genehmigung nicht zugelassen hätten. Der Kläger, dem von der Preisabteilung eine Abschrift des Bescheides erteilt worden ist, hat gegen ihn Beschwerde bei

dem Regierungspräsidenten eingelegt, über die zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht noch nicht entschieden worden war. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung des Beklagten das Urteil des Landgerichts abgeändert und die Klage in vollem Umfange abgewiesen.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, begehrt der Kläger Zurückweisung der Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht unterstellt, dass nach der zur Zeit des Abschlusses des Vertrages vom 24. Oktober 1947 üblichen Betrachtungsweise bei Einbeziehung der vom Kläger übernommenen Baukosten als "kapitalisierter" Pacht eine Pachtpreiserhöhung vorgelegen habe, die durch die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 verboten gewesen sei. Der Vertrag sei jedoch deswegen nicht nichtig, sondern nur schwebend unwirksam gewesen. Durch den Bescheid der Preisbehörde der Stadt Hannover vom 16. Februar 1953 sei sodann auf den rechtzeitig gestellten Antrag des Beklagten die preisrechtliche Billigung des Vertrages ausgesprochen worden. Dieser Bescheid habe für die Gerichte tatbestandliche Wirkung. Aus ihm ergebe sich, dass die gesamten von dem Kläger auf Grund des Vertrages geschuldeten Leistungen in der ganzen Vertragszeit die Vergütung nicht überschritten hätten, die bei Beachtung der in dem Bescheid enthaltenen zeitlichen Begrenzung als preisrechtlich zulässig anzusehen sei.

Diese das Urteil tragenden Gedankengänge begegnen erheblichen Bedenken.

Verstieß nämlich die in dem Vertrag enthaltene Abrede über die Höhe des von dem Kläger zu leistenden Miet- oder Pachtzinses gegen § 1 Preisstopverordnung, so wurde dadurch der Vertrag, wie die Revision mit Recht geltend macht, weder nichtig noch schwebend unwirksam, er galt vielmehr als von vornherein zu dem zulässigen Miet- oder Pachtzins abgeschlossen (BGH LM § 134 BGB - 8). Da die den Preisbehörden erteilte Ermächtigung zum Erlass preisrechtlicher Anordnungen und Verfügungen nicht die Befugnis umfasst, durch Festsetzung eines höheren Miet- oder Pachtzinses mit unmittelbarer Wirkung in ein laufendes Vertragsverhältnis einzugreifen (BGHZ 13, 17), erscheint es zweifelhaft, ob dann, wenn der Vertrag als zu einem niedrigeren Miet- oder Pachtzins als dem in ihm vereinbarten abgeschlossen galt, eine nachträgliche preisrechtliche Billigung des vereinbarten Miet- oder Pachtzinses die Wirkung haben kann, dass von dem in der Entscheidung der Preisbehörde bestimmten Zeitpunkt an nunmehr der höhere vereinbarte Miet- oder Pachtzins maßgebend ist (vgl. dazu Rademacher Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1954, 37).

2. Indes ist der erkennende Senat hier deshalb einer abschliessenden Stellungnahme zu dieser Frage enthoben, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts sich im Ergebnis aus anderen Gründen als zutreffend erweist (§ 563 ZPO), denn der Vertrag vom 24. Oktober 1947 verstösst entgegen der Ansicht der Revision nicht gegen § 1 Preisstopverordnung. Wie zwischen den Parteien unstreitig und auch in dem Bescheid der Preisabteilung vom 16. Februar 1953 ausdrücklich hervorgehoben ist, war das Gebäude auf dem hier in Frage stehenden Grundstück durch Kriegseinwirkung so stark zerstört, dass es oberhalb des Kellers unbewohnbar war. Bei den von dem Kläger durchgeführten Arbeiten handelte es sich da-

her nicht um eine bloße Instandsetzung kriegsbeschädigter Räume, sondern um den Wiederaufbau eines Teiles eines kriegszerstörten Gebäudes. Die auf Grund des Vertrages dem Kläger zur Benutzung überlassenen Räume sind mithin nicht dieselben Räume, die sich vor der Zerstörung in dem Gebäude befanden, sondern es handelt sich um neugewonnene Räume, die nach dem einem Neubau gleichzuachtenden Wiederaufbau erstmalig vermietet oder verpachtet worden sind. Wird für solche Räume bei der ersten Vermietung nach dem Wiederaufbau ein Miet- oder Pachtzins vereinbart, so kann auf diese Vereinbarung die Preisstopverordnung überhaupt keine Anwendung finden (OVG Münster ZMR 1952, 81 84 und 92). Darin, dass für solche Räume ein höherer Miet- oder Pachtzins vereinbart worden ist, als er für gleichwertige Räume oder die entsprechenden Räume in dem kriegszerstörten Gebäude an dem für den Preisstop für Mieten und Pachten maßgebenden Stichtag - wobei für den zu entscheidenden Fall ohne Bedeutung ist, ob der 17. Oktober 1936 (Hans Preisrecht für Mieten 1949 Einführung S. 4 unter d) oder der 30. November 1936 (Hans aaO S. 6 unter g) als Stichtag gilt - erzielt worden ist oder zulässigerweise hätte verlangt werden dürfen, liegt daher noch kein Verstoß gegen die Preisstopverordnung.

Allerdings haben sich die Preisbehörden früher überwiegend auf den Standpunkt gestellt, die Bestimmungen der Preisstopverordnung seien dahin auszulegen, dass bei Wiederaufbauwohnungen die Miete dem Nutzungswert der früheren Wohnung nach dem Stande von 1936 entsprechen müsse (vgl. Hans aaO S. 14 unter 3 c). Diese Ansicht liegt offensichtlich auch den Auskünften der Preisstelle vom 17. Juli 1951 und 3. September 1951 in diesem Rechtsstreit zugrunde; sie klingt auch in dem Bescheid vom 16. Februar 1953 an, wenn darauf hingewiesen wird, dass der Vertrag vom 24. Oktober 1947 damals

preisrechtlich nicht habe genehmigt werden können, da die Preisvorschriften, nämlich die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 und der Runderlass 184/37 vom 12. Dezember 1937, die Genehmigung nicht zugelassen hätten. Dieser Ansicht kann jedoch nicht gefolgt werden, sie ist mit Wortlaut, Sinn und Zweck der Preisstopverordnung nicht zu vereinbaren. Wie das OVG Münster (ZMR 1952, 81 [847]) zutreffend hervorgehoben hat, setzt eine Preiserhöhung, die nach der Preisstopverordnung unzulässig war, begrifflich einen bereits vorhandenen Preis voraus. Die Preisstopverordnung kann deshalb nur dann zur Anwendung kommen, wenn ein Gut oder eine Leistung bereits Gegenstand eines Austauschgeschäfts gewesen ist und nun bei einem neuen Austauschgeschäft ein höheres Entgelt vereinbart, gewährt oder angenommen wird. Demgemäß greift die Preisstopverordnung dann überhaupt nicht ein, wenn ein nach dem Stichtag neu geschaffener Raum erstmalig vermietet oder verpachtet wird, sondern sie kann erst bei der zweiten und den folgenden Vermietungen und Verpachtungen Bedeutung gewinnen. Etwas Entgegenstehendes lässt sich aus dem in dem Bescheid der Preisabteilung erwähnten Runderlass Nr 184/37 (abgedruckt bei Hans aaO S 66 ff) nicht entnehmen, so dass es keines Eingehens darauf bedarf, welche rechtliche Bedeutung diesem Runderlass zukommt. Allerdings ist in Nr 7 des Runderlasses hervorgehoben, dass auch Wohnungen, die nach dem 30. November 1936 erstmalig vermietet worden sind, unter die Preisstopverordnung fielen und deshalb für derartige Wohnungen grundsätzlich kein höherer Mietzins gefordert werden dürfe, als am Stichtag für gleichwertige Wohnungen üblich und angemessen gewesen sei. Gleich anschliessend ist jedoch in dem Runderlass gesagt, auf Grund der Preisstopverordnung dürfe keine weitergehende Mietzinsherabsetzung verlangt werden als nach den Grundsätzen der Nr 34 - 38 zulässig sei, um die Neubautätigkeit nicht zu beeinträchtigen. In der die Prü-

fung des vereinbarten Mietzinses bei der erstmaligen Vermietung von Neubauwohnungen nach dem Stichtag regelnden Nr 34 des Runderlasses ist wiederum ausdrücklich betont, dass die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes nicht gefährdet werden dürfe. Deshalb sollte bei allen neu errichteten Häusern eine Herabsetzung des Mietzinses nur zulässig sein, wenn eingehend geprüft worden war, ob er für den Vermieter tragbar sei. In dem Runderlass Nr 184/37 ist mithin in Wahrheit auf die Ertragslage des errichteten Neubaus (vgl auch Nr 35 des Runderlasses) und nicht darauf abgestellt worden, welche Miete oder Pacht für vergleichbare Räume am Stichtag üblicherweise bezahlt worden ist. Von diesem Grundsatz muss erst recht für die Bemessung des Mietzinses von nach der Währungsreform fertiggestellten Räumen ausgegangen werden, für die im Hinblick auf die seit 1936 eingetretene ausserordentliche Steigerung der Baukosten der für gleichwertige Räume im Jahre 1936 übliche Miet- oder Pachtzins keine Vergleichsgrundlage darstellen kann.

3. Ebensowenig ergibt sich aus dem Umstand, dass der Kläger nach dem Vertrage vom 24. Oktober 1947 die Wiederaufbaukosten in vollem Umfang zu tragen hatte, ein Verstoß gegen die Vorschriften der Preisstopverordnung. Weder der Wortlaut noch der Sinn dieser Verordnung verbieten eine derartige Vertragsbestimmung. Allerdings wird durch eine derartige Vereinbarung der laufende Miet- oder Pachtzins erhöht. Sie bedeutet wirtschaftlich nichts anderes als die Zerlegung des vereinbarten Miet- oder Pachtzinses in eine einmalige, für die ganze Vertragszeit im voraus zu zahlende Vergütung und die laufenden Zinsen. Die Kapitalzahlung darf also nicht unberücksichtigt bleiben, wenn die Höhe der tatsächlich vereinbarten und entrichteten Miete oder Pacht ermittelt wird. Gegen die Vereinbarung einer Miete oder Pacht in dieser Form bestehen jedoch

keine Bedenken. Im bürgerlichen Recht herrscht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Die Vertragsparteien können ihre Beziehungen, soweit nicht gesetzliche Verbote entgegenstehen, so regeln, wie es ihnen beliebt. Es steht daher nichts im Wege, in einem Miet- oder Pachtvertrag das von dem Mieter für die Überlassung der Räume und von dem Pächter für den Gebrauch des Pachtgegenstandes und den Genuss der Früchte als Miet- oder Pachtzins geschuldete Entgelt auch in der Weise zu bestimmen, dass es in einem einmaligen Kapitalbetrag und ausserdem in laufenden monatlichen Zahlungen besteht. Irgend ein gesetzliches Verbot steht einer derartigen Regelung nicht entgegen. Auch preisrechtlich ist gegen sie hier nichts einzuwenden. Der Runderlass PR 5/49 (abgedruckt bei Hans aaO, Nachtrag), auf den die Revision hinweist, ist, wie das Berufungsgericht im Ergebnis mit Recht angenommen hat, auf die Vertragsbeziehungen zwischen den Parteien schon deshalb nicht anwendbar, weil nach Nr VII dieses Erlasses die in ihm gegebenen Bestimmungen nicht für Neubauten und den Wiederaufbau vollständig zerstörter Gebäude gelten. Dieser Runderlass bezieht sich vielmehr nur auf die Vermietung und Verpachtung von durch Kriegseinwirkung beschädigten Gebäuden. Allerdings hat der Erlass des Niedersächsischen Ministers des Innern vom 7. Februar 1951, auf den der Kläger sich beruft, für Neubauten, die nach dem 21. Juni 1948 bis zum Inkrafttreten des 1. Wohnungsbaugesetzes bezugsfertig geworden sind, eine Erhöhung der Stopmiete dann nicht für zulässig erklärt, wenn sich der Mieter an den Kosten des Neubaus oder Wiederaufbaus mit 50% beteiligt hat. Aus diesem Erlass könnte daher entnommen werden, dass der Niedersächsische Minister des Innern die Übernahme von mehr als 50% der Aufbaukosten durch den Mieter oder Pächter als unzulässig angesehen hat. Selbst wenn aber der Erlass in diesem Sinn auszulegen sein

sollte, wäre der erkennende Senat an diese Auffassung nicht gebunden. Ihm obliegt nur die Prüfung, ob ein derartiges Verbot aus gesetzlichen Bestimmungen zu entnehmen ist. Dagegen sind Verwaltungsanordnungen, mögen sie auch von einem Landesminister ergangen sein, für die Gerichte nicht bindend. Die Übernahme der Wiederaufbaukosten durch den Mieter oder Pächter war aber weder durch die Preisstopverordnung noch durch andere gesetzliche Bestimmungen verboten. Dass die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung aus anderen Gründen, etwa wegen Wuchers oder wegen Verstosses gegen die guten Sitten, nichtig gewesen wäre, ist vom Kläger weder behauptet worden, noch sind hierfür aus den Feststellungen des Berufungsgerichts irgendwelche Anhaltspunkte zu entnehmen. Aus der Tatsache allein, dass der Kläger mehr als 50% der Aufbaukosten übernommen hat, sind mithin Bedenken gegen die Wirksamkeit des Vertrages vom 24. Oktober 1947 nicht herzuleiten (vgl dazu den in JMB1 NRhWf 1951, 70 abgedruckten Beschluss des OLG Düsseldorf, der von Bertermann DWW 1951, 154 [155] ausdrücklich gebilligt wird; ferner LG Berlin HuW 1948, 236; 1950, 9; 1951, 277).

4. Daraus, dass die von den Parteien getroffene Vereinbarung über die Höhe der von dem Kläger zu leistenden Vergütung weder gegen die Preisstopverordnung noch gegen andere gesetzliche Vorschriften verstösst, folgt allerdings noch nicht, dass die vereinbarte Miete oder Pacht in preisrechtlicher Hinsicht angemessen und nicht überhöht ist. Zur Zeit des Abschlusses des Vertrags und auch noch heute sind Mieten und Pachten für Räume, wie sie hier in Frage stehen, preisgebunden. Daran haben weder die Verordnung PR Nr 71/51 vom 29. November 1951 (BGBl I, 920) noch das Geschäftsraummietengesetz (abgekürzt: GRMG) vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 338) etwas geändert. Es handelt sich hier um eine zugleich mit

Geschäftsräumen überlassene Wohnung, die mit den Geschäftsräumen in wirtschaftlichem Zusammenhang steht. Da der Mietwert der Wohnung mehr als ein Drittel des gesamten Mietwertes der überlassenen Räume beträgt, greift § 3 GRMG ein, so dass auf die gesamten Räume die Preisvorschriften nach wie vor anwendbar sind. Die Miet- oder Pachtpreisbildung hinsichtlich der hier in Frage stehenden Räume unterlag und unterliegt mithin der Prüfung der Preisbehörde. Hätte eine solche Prüfung, zu der die Preisbehörden nicht nur auf Antrag einer der Vertragsparteien, sondern auch von Amts wegen befugt sind, zu dem Ergebnis geführt, dass die vereinbarte Vergütung überhöht ist, so wäre die Preisbehörde zum Eingreifen verpflichtet gewesen und hätte die Vergütung auf den angemessenen Betrag herabsetzen müssen, der dann automatisch anstelle des von den Parteien vereinbarten Zinses getreten wäre. Eine entsprechende Entscheidung der Preisbehörde zu Gunsten des Klägers ist jedoch nicht ergangen. Die dem Landgericht erteilten Auskünfte sind nach ihrem Inhalt lediglich eine gutachtliche Stellungnahme der Preisbehörde, nicht aber eine die Parteien bindende Entscheidung, durch die die vom Kläger zu leistende Vergütung wirksam herabgesetzt worden wäre. Maßgebend ist vielmehr im Verhältnis zwischen den Parteien allein der dem Beklagten erteilte eingehend begründete Bescheid der Preisabteilung vom 16. Februar 1953, durch den eine wesentlich höhere als die zwischen den Parteien vereinbarte Vergütung preisrechtlich genehmigt worden ist. Dieser Bescheid ergibt mit aller Klarheit, dass die Vereinbarung zwischen den Parteien, auch soweit sie die Übernahme der gesamten Wiederaufbaukosten für das Erdgeschoss durch den Kläger ausser der Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Miet- oder Pachtzinses enthält, preisrechtlich nicht beanstandet worden ist. Die Einschränkung, dass die Genehmigung der in dem Bescheid genannten Miet- oder Pachtzinshöhe mit Wirkung vom 1. Mai

1950 erfolge, ist für die von dem erkennenden Senat zu treffende Entscheidung ohne Bedeutung, denn eine Entscheidung der Preisbehörde, durch die die Vergütung für die vorhergehende Zeit beanstandet und auf einen geringeren Betrag festgesetzt worden wäre, liegt nicht vor. Ob der Bescheid der Preisbehörde vom 16. Februar 1953 mit dem bereits erwähnten Erlass des Niedersächsischen Ministers des Innern vom 7. Februar 1951 in Einklang steht, und ob dieser Erlass nach Inkrafttreten der Verordnung PR Nr 71/51 überhaupt noch anzuwenden gewesen ist, unterliegt nicht der Beurteilung des erkennenden Senats, da von ihm nicht zu prüfen ist, ob die Preisbehörde bei der Festsetzung des Mietzinses im konkreten Fall die an sie gerichteten Verwaltungsanordnungen beachtet hat. Ebensowenig kann die Revision mit dem Hinweis Erfolg haben, dass der Bescheid noch nicht rechtskräftig sei. Sie verkennt, dass die Klage überhaupt nur dann aussichtsvoll sein würde, wenn die Preisbehörde die auf Grund des Vertrags von dem Kläger zu leistende Vergütung als unzulässig beanstandet hätte. Eine solche Entscheidung der Preisbehörde zu Gunsten des Klägers, auf die er sich berufen könnte, ist aber bisher nicht ergangen. Solange die Preisbehörde nicht die Vergütung zu Gunsten des Klägers ändert, ist der Kläger an den von ihm abgeschlossenen Vertrag gebunden und muss die von ihm vertraglich übernommenen Leistungen erbringen, also auch die Kosten des Wiederaufbaus in vollem Umfang tragen. Dass die Entscheidung der Preisbehörde angefochten worden ist, ist zudem noch aus einem anderen Grund ohne Bedeutung: Der Bescheid der Preisbehörde ist ein Verwaltungsakt. Nach allgemeinen Grundsätzen ist aber ein Verwaltungsakt, der nicht nichtig ist, solange auch von den Gerichten zu beachten, als dieser nicht aufgehoben worden ist. Die Nachprüfung der Richtigkeit der in dem Bescheid angestellten Berech-

nungen ist nicht Aufgabe des erkennenden Senats. Mag es auch nicht ohne weiteres einleuchten, daß der angemessene Miet- oder Pachtzins für die in Frage stehenden Räume nach dem Bescheid der Preisbehörde jetzt wesentlich höher ist als für die entsprechenden Räume in dem Gebäude vor der Zerstörung, obwohl der Kläger die gesamten Wiederaufbaukosten zu tragen hat, so ist doch der erkennende Senat an den Bescheid der Preisbehörde jedenfalls insoweit gebunden, als diese zu dem Ergebnis gelangt ist, daß die vereinbarte Vergütung - einschließlich der Übernahme der Aufbaukosten durch den Kläger - preisrechtlich nicht zu beanstanden ist.

5. Auch die von dem Kläger erhobene Verfahrensrüge der Übergehung eines Beweisantrags ist nicht begründet. Es kann auf sich beruhen bleiben, ob ein Rechtsfehler des Berufungsgerichts darin zu erblicken ist, daß es ausweislich des Tatbestandes des angefochtenen Urteils nur die Rechtsausführungen des Klägers in seinem zulässigerweise nachgebrachten Schriftsatz vom 19. März 1953 berücksichtigt hat (vgl. BGH NJW 1952, 222 Nr 6), denn auf die von dem Kläger in diesem Schriftsatz neu vorgetragenen und durch Benennung seiner Ehefrau als Zeugin unter Beweis gestellten Behauptungen kommt es bei der Entscheidung des Rechtsstreits ersichtlich nicht an. Das neue Vorbringen des Klägers ging dahin, der Kläger habe den Beklagten, bevor dieser das Grundstück kaufte, ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß er wegen seiner Aufwendungen noch Erstattungsansprüche geltend machen werde, und der Beklagte habe dazu in positivem Sinn Stellung genommen, indem er erklärt habe, es könne dem Kläger selbstverständlich nicht zugemutet werden, die ganzen Kosten des Ausbaus zu tragen. Aus einer solchen Erklärung des Beklagten würde sich entgegen der Ansicht der Revision nicht der Schluß ziehen lassen, der Beklagte

habe sich verpflichtet, in angemessener Weise zu den Aufbaupkosten beizutragen, und er müsse, weil dies angemessen sei, die Hälfte der Kosten übernehmen. Um eine solche Verpflichtung zu begründen, hätte es einer Abänderung der Vereinbarung über die Verpflichtung des Klägers zur Tragung der Aufbaupkosten in dem Verträge vom 24. Oktober 1947 bedurft. Aus der unter Beweis gestellten, ganz allgemein gehaltenen Erklärung des Beklagten kann aber eine Einigung der Parteien über eine entsprechende Abänderung des Vertrages vom 24. Oktober 1947 keinesfalls entnommen werden. Das Berufungsgericht hätte daher auf diesen Beweisanspruch ohnehin nicht einzugehen brauchen, weil er unerheblich war, sondern es hätte ihn mit dieser Begründung ablehnen können. Sollte daher ein Rechtsfehler des Berufungsgerichts darin liegen, daß es diesen Beweisanspruch aus einem anderen, einer Nachprüfung nicht standhaltenden Grunde unberücksichtigt gelassen hat, so wäre dieser Rechtsfehler deshalb ohne Bedeutung, weil das Berufungsgericht ohnehin nicht verpflichtet gewesen wäre, den angebotenen Beweis zu erheben, und das angefochtene Urteil somit auf diesem Rechtsfehler nicht beruhen würde.

Der Kläger hat mithin die von ihm vertraglich übernommene Verpflichtung zur Tragung der vollen Aufbaupkosten zu erfüllen, sodaß seine Klage von dem Berufungsgericht

mit Recht abgewiesen worden ist. Die Revision ist daher unbegründet und mußte mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Meiß

Dr. Gelhaar

Dr. K. E. Meyer

Hanebeck

Dr. Bode