

Verkündet am 18. Dezember 1954
[REDACTED], Justizsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Friedrich P [REDACTED] in D [REDACTED],
W [REDACTED] platz [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde D [REDACTED], vertreten durch die Stadtver-
ordnetenversammlung unter dem Vorsitz des Oberbürgermeisters,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. Dezember 1954 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Hanebeck, Dr. Bode
und Dr. Hauß

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 5. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 15. Mai
1953 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Hausgrundstücks W [REDACTED] platz [REDACTED] in D [REDACTED]. Sie vermietete durch Vertrag vom 18. Juni/ 8. Juli 1948 einen Raum mit einer Nutzfläche von rund 102 qm im Erdgeschoss ihres Hauses, einen Raum mit einer Nutzfläche von rund 107 qm im Zwischengeschoß und einen Kellerraum für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 30. Juni 1953 zur Errichtung eines Geschäfts an den Kläger. Der Vertrag sollte bei Nichtkündigung bis zum 31. Dezember 1952 mit einer zum 30. Juni jeden Jahres zulässigen Kündigungsfrist von sechs Monaten auf unbestimmte Zeit weiterlaufen. Der auf monatlich 540 RM vereinbarte Mietzins wurde wegen der schlechten baulichen Verfassung des Gebäudes in den Obergeschossen, wegen des Ausfalles der Heizung und zur Überwindung der Anlaufzeit für die ersten fünf Jahre um 40 %, also auf 324 RM gesenkt. Nach dem Vertrag sollte der Kläger als Mieter alle für die Herrichtung des Ladenlokals notwendigen Bauarbeiten und Instandsetzungen auf eigene Kosten ausführen lassen. Auch alle während der Vertragsdauer notwendig werdenden Instandsetzungsarbeiten und Schönheitsreparaturen sollten zu seinen Lasten gehen. Ferner war vereinbart, dass die Beklagte auch dann, wenn der Vertrag vor dem 30. Juni 1953 gelöst wurde, keine Instandsetzungskosten erstattete. Die Parteien haben den Mietvertrag in beiderseitigem Einverständnis zum 1. August 1950 aufgehoben. Bis dahin hat der Kläger monatlich 324 DM Miete gezahlt.

Er hat vorgetragen, ihm sei bei Abschluss des Mietvertrages auf seine Frage von dem Vertreter der Beklagten versichert worden, der Mietzins von 524 RM sei der zulässige "Originalmietpreis", den auch die Fa. H [REDACTED] KG als frühere Mieterin dieser Räume gezahlt habe. Diese Angabe der Beklagten sei unrichtig gewesen, denn die Fa. H [REDACTED] habe für die gleichen Räume einschließlich Heizung und Glasversicherung nur 300 DM monatlich gezahlt. Der Kläger hält diesen Betrag für einen angemessenen Mietzins und meint, hiervon seien noch 40 % auf Grund der vereinbarten Mietsenkung

- 3 -

abzuziehen. Ferner ist er der Ansicht, die von der Beklagten geforderte Miete verstosse gegen die Preisstopverordnung, der Vertrag sei daher so zu behandeln, als sei er zu dem gesetzlich zulässigen Mietpreis abgeschlossen. Der Kläger hat einen Bereicherungsanspruch von mehreren 1000 Mark errechnet und hiervon mit der Klage einen Teilbetrag von 2 000 DM geltend gemacht.

Die Beklagte hat bestritten, dass dem Kläger bei Abschluß des Mietvertrages unrichtige Angaben gemacht worden seien. Ferner hat sie geltend gemacht, die Preisstopverordnung finde auf das Mietverhältnis der Parteien keine Anwendung, weil es sich um zerstörte Räume gehandelt habe, die nach der Zerstörung vom 11. September 1942 zum ersten Mal wieder vermietet worden seien. Sie habe die Räume daher zu einem Mietzins von 524 RM vermieten können.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Gegen dieses Urteil des Oberlandesgerichts richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers, mit der er sein Klagebegehren weiterverfolgt. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

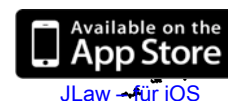
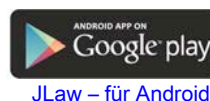
Die Revision ist nicht begründet.

I. Das Berufungsgericht hat festgestellt, die Beklagte habe bei Abschluß des Mietvertrages keine unrichtigen Angaben über die von dem Vorbesitzer der Räume gezahlte Miete gemacht. Diese Feststellung wird von der Revision nicht angegriffen.

II. Das Berufungsgericht hat weiter festgestellt, dass das Haus W[REDACTED]platz [REDACTED] durch Brand- und Sprengbomben völlig zer-



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



stört, vom Kläger wiederaufgebaut und nach der Währungsreform bezugsfertig geworden ist. Es hat sich der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 21. Mai 1951 - ZM 1952, 92 - angeschlossen und angenommen, daß für solche Räume bei der ersten Vermietung nach der Zerstörung die Preisstopverordnung nicht gelte, weil ein neues Wirtschaftsgut vorliege, das am Stichtag der Preisstopverordnung - 18. Oktober 1936 - noch nicht bestanden habe und die Preisstopverordnung nicht auf das erste Austauschgeschäft von Wirtschaftsgütern angewandt werden könne, die an dem Stichtag noch nicht bestanden oder am Wirtschaftsverkehr teilgenommen hätten

1. Diese Auffassung des Berufungsgerichts ist rechtlich zutreffend und steht im Einklang mit der Entscheidung des erkennenden Senats vom 5. Juli 1954 - VI ZR 109/53 - NJW 1954, 1601 = MDR 1954, 672, in der ausgesprochen ist, dass die Preisstopverordnung 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, keine Anwendung findet. Hiergegen werden auch von der Revision keine Bedenken erhoben.

2. Sie wendet sich mit ihren Angriffen gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, dass es sich um den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes gehandelt habe. In dem vom erkennenden Senat (aaO) entschiedenen Falle, so führt die Revision aus, sei das Gebäude so stark zerstört gewesen, dass es oberhalb des Kellers nicht mehr habe bewohnt werden können. Hier sei dagegen ein Raum in dem Zwischenstock über dem Erdgeschoss von dem Hausverwalter bewohnt worden. Da in einem solchen Falle nur von der Instandsetzung eines beschädigten Gebäudes gesprochen werden könne, sei die Preisstopverordnung auf die Mietzinsvereinbarung der Parteien anzuwenden.

Diese Rüge kann keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht hat die Aussage des Hausverwalters W■■■■, dass er als einziger im Zwischengeschoss über dem Erdgeschoss einen Raum bewohnt habe, bei seiner Beweiswürdigung berücksichtigt. Es hat gleichwohl auf Grund des übrigen Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahme als erwiesen angesehen, dass das Gebäude durch Brand- und Sprengbomben kriegszerstört war und nicht nur instandgesetzt, sondern wiederaufgebaut worden ist. Dabei hat es zunächst die aus den Akten des städtischen Liegenschaftsamtes sich ergebende Feststellung des Wohnungsamts herangezogen, dass die Ladenräume wegen starker Bauschäden nicht genutzt werden konnten. Ferner hat es das Schreiben des Klägers vom 1. Oktober 1946 verwertet, in welchem er der Beklagten mitgeteilt hat, dass er mit der Entschuttung des gesamten Ladenlokals und der darüber liegenden Decken begonnen sowie Rohranlagen und Eisenschrott entfernt habe. Schließlich hat das Berufungsgericht seine Feststellung auf die Aussage des Hausverwalters W■■■■ gestützt, der ausser dem bereits Wiedergegebenen folgendes bekundet hat: Das Haus sei völlig ausgebrannt gewesen. Keiner der gewerblichen Räume sei benutzt worden; nur im Keller habe sich nach der Zerstörung noch eine Werkstatt befunden. Von den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss sei keiner benutzbar gewesen. Die Ladenlokale seien ohne Decken gewesen. Im Ladenlokal des Klägers seien von der Decke nur die Betonträger vorhanden gewesen, so dass man aus dem Raum in den Himmel habe schauen können. Die Quermauer, die das Lokal des Klägers von dem des Nachbarn abtrennt habe, habe ebenfalls gefehlt. Auch die Aussenmauern seien zum grossen Teil zusammengefallen, so dass teilweise nur deren Stümpfe gestanden hätten.

Das Berufungsgericht hat hiernach angenommen, dass es sich um den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes gehandelt hat. An diese dem Tatrichter vorbehaltene Beweiswürdigung, die keinen Rechtsirrtum erkennen lässt, ist der erkennende Senat gebunden.

Die Feststellung des Berufungsgerichts steht auch im Einklang mit den eigenen Erklärungen des Klägers. Er hat in seinem Schriftsatz vom 2. November 1951 selbst von einem völligen Aufbau des Grundstücks gesprochen und angegeben, dass er ca 25 000 DM für die Entschuttung und den Aufbau der Geschäftsräume ausgegeben habe.

Nun haben zwar die Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 - BGBI I, 753 - und die Mietenverordnung von demselben Tage - BGBI I, 759 - für den Anwendungsbereich dieser Verordnungen bestimmt, ein Gebäude gelte im Zweifel als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht vorhanden sei. Damit wird jedoch die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts nicht fehlerhaft. Abgesehen davon, dass nicht geklärt ist, ob der Raum des Hausmeisters W. auf die Dauer benutzbar war, gelten diese Bestimmungen nur, wenn bei neugeschaffenem Wohnraum Zweifel darüber bestehen, ob der Wiederaufbau eines zerstörten oder die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes gegeben ist. Hier handelt es sich aber um die Vermietung von Geschäftsräumen. Dass diese zerstört waren und vom Kläger wiederaufgebaut worden sind, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen.

III. Ob die örtliche Preisbehörde auf Antrag des Mieters oder gegebenenfalls von Amts wegen die sich aus der Ertragsberechnung ergebende Wirtschaftlichkeitsmiete (RdErl 184/37 Ziff 34 und 35) für die Zukunft hätte festsetzen können, mag dahinstehen, denn zu einer solchen Festsetzung ist es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht gekommen.

IV. Entgegen der Ansicht der Revision können zugunsten des Klägers auch keine Rechte daraus hergeleitet werden, dass er nach dem Vertrag alle für die Herrichtung des Ladenlokals notwendigen

Bauarbeiten und Instandsetzungen auf seine Kosten auszuführen hatte. Wie der Senat bereits in dem angeführten Urteil vom 5. Juli 1954 ausgeführt hat, steht einer solchen Vereinbarung kein gesetzliches Verbot entgegen. Sie unterliegt angesichts der im bürgerlichen Recht herrschenden Vertragsfreiheit keinen rechtlichen Bedenken.

Der Runderlass PR 5/54 (abgedruckt bei Haus, Preisrecht für Mieten, Nachtrag), auf den die Revision hinweist, ist auf die Vertragsbeziehungen der Parteien schon deshalb nicht anwendbar, weil die in ihm enthaltenen Bestimmungen nach Nr VII des Erlasses für Neubauten und den Wiederaufbau zerstörter Gebäude nicht gelten.

Dass die von den Parteien getroffene Vereinbarung aus anderen Gründen, etwa wegen Wuchers oder wegen Verstosses gegen die guten Sitten nichtig gewesen wäre, ist vom Kläger nicht vorgebracht worden. Hierfür ergeben sich auch aus den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Anhaltspunkte.

V. Hiernach kam es für die Entscheidung des Rechtsstreits auf die vom Kläger beantragte Einholung von Auskünften über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nicht an. Es ist daher entgegen der Ansicht der Revision kein Verstoss gegen § 286 ZPO darin zu erblicken, dass das Berufungsgericht diese Auskünfte nicht eingeholt hat.

VI. Da die Beklagte den Mietzins, den der Kläger zurückverlangt, nicht ohne rechtlichen Grund erlangt hat (§ 812 BGB), sind die Vorinstanzen zutreffend zur Abweisung der Klage gelangt. Daher

war die Revision des Klägers mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Kleinewefers

Dr. Gelhaar

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Hauß