

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: Preissetzgesetz vom 10. April 1948 § 2;
Preisstopverordnung § 3

Rechtssatz: Die den Preisbehörden erteilte Ermächtigung zum
Erlaß preisrechtlicher Anordnungen und Verfüg-
ungen umfaßt nicht die Befugnis, durch Fest-
setzung eines höheren Mietzinses mit unmit-
telbar vertragsändernder Wirkung in ein Miet-
verhältnis einzugreifen.

Aktenzeichen: VI ZR 303/52

Urteil des BGH vom 3. März 1954

OLG München

VI ZR 303/52

Verkündet am 3. März 1954
Malessa, 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 Maschinenhändlers Gallus B [REDACTED] sen. in A [REDACTED]

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

g e g e n

1. den Maschinenhändler Gallus B [REDACTED] jun. in W [REDACTED]
[REDACTED], vertreten durch den Schlossermeister Franz A [REDACTED]
in W [REDACTED] als Abwesenheitspfleger,

2. dessen Ehefrau Frieda B [REDACTED] geb. Bi [REDACTED] in W [REDACTED]

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED]

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 3. März 1954 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof.Dr. Meiß und der Bundesrichter Hane-
beck, Dr. Bode, Dr. Hauß und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das anstelle der Ver-
kündung am 28. und 30. Juni 1952 zugestellte Urteil
des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München
wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Anwesens L [REDACTED] strasse Nr [REDACTED] in W [REDACTED]. Durch schriftlichen Vertrag vom 1. Januar 1939 vermietete er die auf dem Grundstück befindlichen Laden- und Werkstatt Räume sowie eine Dreizimmerwohnung mit Wirkung ab 1. Januar 1938 für jährlich 480 RM an die Beklagten, seinen Sohn und seine Schwiegertochter. Diese hatten nach ihrer Eheschliessung im Oktober 1937 die Wohnung bezogen. Schon vorher hatte der Kläger seinem Sohn die Laden- und Werkstatt Räume unentgeltlich überlassen. Der beklagte Sohn ist seit der Schlacht um Stalingrad vermißt.

Auf den Antrag des Klägers vom 11. Februar 1950 hat das Landratsamt in W [REDACTED] als Mietpreisbehörde durch Bescheid vom 12. Mai 1950 die Monatsmiete für die Wohnräume auf 40 DM und für die Geschäftsräume, von denen ein Teil als Ladenraum in Untermiete an den Buchhändler L [REDACTED] abgegeben worden war, hinsichtlich der von den Beklagten genutzten Räume auf 277,80 DM und hinsichtlich des untervermieteten Ladens auf 47,95 DM festgesetzt; der letztere Betrag wurde später in Berichtigung eines Rechenfehlers in 44,55 DM abgeändert. Die Feststellung sollte nach dem Bescheid vom 1. März 1950 ab Wirksamkeit haben. Die von dem Abwesenheitspfleger des beklagten Sohnes eingelegte Beschwerde wurde von der Regierung von Oberbayern am 15. Januar 1951 zurückgewiesen; die weiter erhobene Anfechtungsklage wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtes München vom 30. Mai 1951 abgewiesen.



Der Kläger hat den Standpunkt eingenommen, durch den Bescheid des Landratsamts sei der nach dem Vertrage zu zahlende Mietzins mit bindender Wirkung erhöht worden. Er hat mit der im September 1951 erhobenen Klage den Unterschiedsbetrag zwischen dem gezahlten und dem festgesetzten Mietpreis für die Zeit von Juli 1950 bis August 1951 verlangt und um die Verurteilung der Beklagten zur gesamtschuldnerischen Zahlung von 3 091,40 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 8. September 1951 gebeten.

Die Beklagten haben geltend gemacht, der Bescheid des Landratsamtes habe nur den objektiven Mietwert der Räume festgesetzt, nicht aber das Vertragsverhältnis der Parteien abgeändert. Die Vereinbarung des geringen Mietzinses von jährlich nur 480 RM beruhe darauf, daß der Kläger seinem Sohn die Räume zur Gründung und Ausübung einer wirtschaftlichen Existenz im Rahmen einer Ausstattung überlassen habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat der Kläger sein Zahlungsbegehren für die Zeit vom 1. März 1950 bis 31. Dezember 1951 auf 6 205,76 DM nebst 4 % Zinsen aus 5 359,52 DM vom 1. September 1951 bis 30. November 1951 und aus 6 205,76 DM seit dem 1. Dezember 1951 erhöht.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Zahlungsbegehren weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hat den Bescheid des Landratsamts dahin aufgefaßt, daß es lediglich den objektiven Mietwert der Räume habe ermitteln und festsetzen und die Parteien demzufolge nur von dem sich aus der Preisstopverordnung ergebenden Preiserhöhungsverbot habe befreien, nicht aber unmittelbar mit rechtsgestaltender Wirkung in das Vertragsverhältnis der Parteien habe eingreifen wollen.

2. Diese Auslegung wird von der Revision angegriffen. Als behördliche Willensäußerung kann der Bescheid des Landratsamts im Revisionsverfahren auf seine Auslegung freinachgeprüft werden (RGZ 102, 1 /3/47; BGHZ 3, 1 /157). Der Senat vermag der Auslegung durch das Berufungsgericht nicht zu folgen.

3. Allerdings hat das Landratsamt in seinem Bescheid nicht klar zum Ausdruck gebracht, in welchem Sinne die Festsetzung der Miete gemeint gewesen ist. Wenn es unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der §§ 2, 7 und 10 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 - PrG - in Verbindung mit dem Organisationserlaß vom 27. September 1937 wegen seiner sachlichen und örtlichen Zuständigkeit das Festsetzungsverlangen des Klägers auf Grund der Ziff 48 bis 50 des Runderrlasses Nr 184/37 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 12. Dezember 1937 für begründet erklärt hat, so könnte es freilich scheinen, als habe das Landratsamt nur

die Genehmigung erteilen wollen, den Mietzins zu erhöhen. Der Runderlaß Nr 184/37 (MittBl des RfPr, Sondernummer vom 15. Dezember 1937) spricht nämlich in Ziff 48 nur davon, daß eine Erhöhung des Mietzinses genehmigt werden kann, wenn es sich um eine sogenannte Krisenmiete handelt; in Ziff 49 werden Richtlinien aufgestellt, wie weit der Mietzins wieder erhöht werden darf; nach Ziff 50 sollen die hierüber aufgestellten Grundsätze auch dann gelten, wenn der Mietzins nachweisbar aus anderen Gründen besonders niedrig festgesetzt worden war, z.B. wegen freundschaftlicher oder verwandtschaftlicher Beziehungen, aus sozialem Entgegenkommen u.dgl. Wie insbesondere die Ziff 40 und 72 erkennen lassen hat der Runderlaß von den im § 3 der Preisstopverordnung - PrStVO - vorgesehenen Möglichkeiten, eine Ausnahme von dem Preisstop zuzulassen oder anzuordnen, überhaupt nur die erstere in Betracht gezogen. Indessen ist in dem Bescheid bestimmt worden, daß die Festsetzung vom 1. März 1950 ab Wirksamkeit haben soll. Wenn auch, wie das Berufungsgericht meint, bei bloßer Zulassung einer höheren Miete durch die Preisbehörde die Zurückverlegung des Zeitpunktes, von dem ab die zugelassene höhere Miete soll gelten können, begrifflich nicht ausgeschlossen ist, so spricht es doch für den Willen, der Mietzinsfestsetzung unter den Parteien unmittelbare Geltung zu verschaffen, daß ihre Wirksamkeit von dem genannten Zeitpunkt ab angeordnet worden ist. Hierauf weisen auch die Erwägungen hin, in denen sich das Landratsamt mit den vertraglichen Beziehungen der Parteien selbst befaßt hat. Es hat sich nicht darauf beschränkt, den Charakter der vereinbarten Miete als einer Gefälligkeitsmiete festzustellen und den objektiven Mietwert zu ermitteln und zu bestimmen, sondern hat ausgeführt, als etwaiges

wirtschaftliches Motiv könne bei der Mietvereinbarung nur mitgewirkt haben, daß der Mieter auf der Basis der eingeräumten Wohnungsexistenz später mit entsprechenden Abfindungsverpflichtungen gegenüber seinen Geschwistern habe belastet werden sollen; es liege ausser allem Zweifel, daß das Mietzugeständnis nicht mehr auf Verhältnisse habe Anwendung finden sollen, die in der Zwischenzeit dadurch entstanden seien, daß der Sohn und Mieter bereits seit 1943 kriegsvermißt sei.

Für die Auslegung des Bescheides ist aber weiter sein Zusammenhang mit dem Antrag des Klägers von Bedeutung, auf Grund dessen er ergangen ist. Der Kläger hatte gebeten, die Miete auf monatlich 333 DM "festzusetzen bzw. die Genehmigung zur Erhöhung der bisherigen Gefälligkeitsmiete auf den genannten Betrag zu erteilen". Wie es der Kläger ersichtlich nicht als gleichbedeutend angesehen hat, ob die Miete festgesetzt oder ob eine Mieterhöhung genehmigt wurde, so hat offenbar auch das Landratsamt mit der Festsetzung der Miete nicht lediglich eine Genehmigung erteilen wollen, den Mietzins vertraglich zu erhöhen. Das hat das Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 22. Mai 1951 zu der Anfechtungsklage auch ausdrücklich bestätigt. Es hat betont, es habe die Mieterhöhung nicht in Form einer Ausnahmegewilligung nach Ziff 72 des Runderlasses Nr 184/37 zugestanden, sondern in Anwendung der Erlasse vom 6. März 1940 - IX 190/884 - und vom 21. Mai 1940 - IX 191/1980 - mit bindender Kraft für beide Parteien angeordnet. Diese Stellungnahme ist den Parteien nicht unbekannt geblieben, wie sich aus dem Zusammenhang der Ausführungen im Urteil des Ver-

waltungsgerichts ergibt. Wenn dieses festgestellt hat, daß vom Landratsamt nicht ein Höchstpreis an Miete "zugelassen" sondern der Mietpreis im Rahmen des § 3 PrStVO "angeordnet" worden ist, so handelt es sich hierbei nicht lediglich um eine eigene Auslegung des Bescheids des Landratsamts, sondern um die Wiedergabe dessen, was bei der im Urteil erwähnten Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht in Anwesenheit der Parteien von den Vertretern des Landratsamts zur Klarstellung des Bescheides zum Ausdruck gebracht worden ist. Liegen diese Umstände auch ausserhalb des Bescheides selbst so besteht doch kein Hindernis, sie bei der Ermittlung seines Sinnes mit zu berücksichtigen. Aus der Auslegungsregel des § 133 BGB ergibt sich, daß auch bei urkundlichen Erklärungen alle den Beteiligten erkennbaren maßgebenden Umstände ausserhalb der Urkunde heranzuziehen sind (RGZ 136, 422 [42]; 154, 41 [44]). Entsprechend ist auch bei behördlichen Rechtsakten zu verfahren (RGZ 132, 122 [126]; 141, 178 [182]). Nach allem muß hiernach der Bescheid des Landratsamts dahin verstanden werden, daß die Mietfestsetzung für die Parteien unmittelbar verbindliche Kraft haben sollte.

II.

1. In einer Hilfserwägung hat das Berufungsgericht ausgeführt, auch wenn man annähme, daß der Bescheid des Landratsamts eine Mietzinserhöhung habe anordnen wollen, lasse sich die Auffassung nicht rechtfertigen, daß er für die Parteien von unmittelbarer Verbindlichkeit gewesen sei.

Aus der Bestimmung des § 3 PrStVO könne die rechtsgestaltende Wirkung einer Mietpreiserhöhung nicht abgeleitet werden. Wenn in dieser Bestimmung ausgesprochen sei, daß die Preisbehörden Ausnahmen vom Preisstop zulassen oder anordnen könnten, so liege die Bedeutung des Wortes "anordnen" nicht so offen zutage, daß nicht darunter, wie Hammes MDR 1949, 333 dargelegt habe, nur eine Befugnis zum inter-nen Erlaß genereller Weisungen verstanden werden könnte, unter bestimmten Voraussetzungen Preiserhöhungen zuzulassen. Der Reichskommissar für die Preisbildung selbst habe in seinem Runderlaß vom 7. April 1942 die Bestimmung des § 3 PrStVO nur als Grundlage für den Regelfall der Zulassung einer Mietpreiserhöhung bezeichnet und für seine Auffassung, daß ausnahmsweise auch eine Erhöhung der Miete mit unmittelbar verbindlicher Wirkung für die Parteien angeordnet werden könne, auf § 2 des Preisbildungsgesetzes - PrbG - verwiesen. Daß einer auf § 3 PrStVO gestützten Mietpreiserhöhung der Preisbehörde keine vertragsgestaltende, unmittelbare Verbindlichkeit für die Parteien des Mietvertrages zukomme, entspreche der in Schrifttum und Rechtsprechung durchaus herrschenden Ansicht. Auch die Bestimmung des § 2 des Preisgesetzes vom 10. April 1948, die das Landratsamt zwar nur als Grundlage seiner Zuständigkeit angeführt habe, auf die es bei weitherziger Auslegung aber möglicherweise seinen Bescheid auch sachlich habe stützen wollen, könne nicht dazu dienen, die Annahme einer vertragsgestaltenden Wirkung des Bescheides zu rechtfertigen. Bei der Bewertung der Entscheidungen, die auf Grund des § 2 des durch das Preisgesetz von 1948 abgelösten Preisbildungsgesetzes von 1936 ergangen seien, hätten Schrifttum und Rechtsprechung

allerdings zunächst geschwankt. Mit der überwiegenden Ansicht sei aber anzunehmen, daß Mieterhöhungsbescheide der Preisbehörde mit unmittelbarer rechtsgestaltender Wirkung auch nicht auf § 2 PrbG oder nunmehr auf § 2 PrG gestützt werden könnten. Der Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung vom 7. April 1942, der in Ausnahmefällen eine rechtsgestaltende Einwirkung der Preisbehörden auf Mietverträge durch Mietzinserhöhung auf Grund des § 2 PrbG als zulässig angesehen habe, sei nur eine innerdienstliche Weisung des Preiskommissars an die unterstellten Dienstbehörden und keine Rechtsquelle gewesen; er stehe auch im Widerspruch zu dem Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr 184/37, in dem zu allen wesentlichen Fragen der Preisüberwachung und Preisbildung bei Mieten Stellung genommen worden sei und der trotz der in Ziff 67 enthaltenen ausdrücklichen Bezugnahme auf § 2 PrbG in Ziff 72 ganz allgemein ausgesprochen habe, daß Entscheidungen, durch die die Erhöhung des Mietzinses zugelassen werde, an dem Vertragsverhältnis der Parteien nichts änderten.

Eine wichtige Stütze dafür, daß die Preisbehörden unter keinen Umständen befugt seien, mit verbindlicher Wirkung für die Parteien in Form der unmittelbaren Umgestaltung des bestehenden Mietvertrages eine Mieterhöhung festzusetzen, erblickt das Berufungsgericht im § 3 a MSchG. Sowohl das Preisbildungsgesetz als auch die Preisstopverordnung seien bereits in Kraft gewesen, als der in dieser Bestimmung geregelte Mietaufhebungsgrund durch § 4 der ersten Kündigungsschutz-Ausführungsverordnung vom 4. Dezember 1937 (RGBl I, 1325) eingeführt und bei der Neufassung des

Mieterschutzgesetzes im Jahre 1942 (RGBl I, 712) in dieses unmittelbar übernommen worden sei. Trotzdem sei hinsichtlich seiner Geltung der Fall einer nach § 3 PrStVO angeordneten oder auf § 2 PrbG gestützten Mieterhöhung keine Einschränkung gemacht, sondern allgemein ausgesprochen worden, daß der Vermieter auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen könne, wenn der Mieter sich weigere, eine von den Preisbehörden genehmigte Mieterhöhung anzuerkennen. Danach sei davon auszugehen, daß der Gesetzgeber für den Fall der Mieterhöhung durch Festsetzungsbescheid der Preisbehörden ganz allgemein die Rechte des Vermieters auf die Möglichkeit der Aufhebung des Mietverhältnisses habe beschränken wollen.

2. Die Revision hält diesen Ausführungen entgegen, das Berufungsgericht verwische die Begriffe der "Zulassung" und "Anordnung" einer höheren Miete. Sie seien in § 3 PrStVO streng unterschieden, und auch die Runderlasse des Reichskommissars für die Preisbildung hätten ebenso wie § 2 PrG diese Unterscheidung beachtet. Daß die Preisbehörden Mietpreiserhöhungen mit unmittelbar vertragsändernder Wirkung anordnen könnten, sei in dem Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung vom 7. April 1942 niedergelegt und ergebe sich aus der in § 2 des Preisbildungsgesetzes von 1936 ausgesprochenen und in § 10 Satz 3 des Preisgesetzes von 1948 aufrechterhaltenen Ermächtigung. Die Bestimmung des § 3 a MSchG betreffe nur den Fall einer von den Preisbehörden genehmigten, d.h. zugelassenen Mieterhöhung. Daß der Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen könne, wenn bei einer angeordneten Mietzinserhöhung der Mieter den erhöhten Mietzins nicht zahle, ergebe sich bereits aus § 3 MSchG.

3. Den Erwägungen des Berufungsgerichts ist im Ergebnis beizustimmen.

a) Als Rechtsgrundlage für eine Mietzinserhöhung durch die Preisbehörden kommt nur § 2 des Übergangsgesetzes über Preisbildung und Preisüberwachung (Preisgesetz) vom 10. April 1948 (WiGBL S 27) in Verbindung mit § 1 Ziff 7 der Anordnung vom 25. Juni 1948 über Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform (Preisfreigabeordnung) (WiGBL S 61) und § 3 der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 (RGBl I, 955) in Betracht, nicht dagegen auch § 2 des Gesetzes zur Durchführung des Vierjahresplans - Bestellung eines Reichskommissars für die Preisbildung - (Preisbildungsgesetz) vom 29. Oktober 1936 (RGBl I, 927).

aa) Das Preisbildungsgesetz ist durch § 15 Abs 2 des Preisgesetzes mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ausser Kraft gesetzt worden. Seine Weitergeltung kann (entgegen der von Totzek in DÖV 1950, 457 vertretenen Meinung) nicht daraus gefolgert werden, daß die auf seiner Grundlage erlassenen Preisvorschriften im Rahmen der Bestimmungen der Preisfreigabeordnung bestehen geblieben und, was Mieten betrifft, nach § 1 Ziff 7 der Anordnung als Höchstpreisvorschriften weiter anzuwenden sind. Die Aufrechterhaltung dieser Preisvorschriften bedingt nicht, daß trotz der ausdrücklichen Bestimmung des § 15 Abs 2 PrG auch das Preisbildungsgesetz in Kraft geblieben wäre. Die im § 2 PrbG dem Reichskommissar erteilte Ermächtigung, die zur Sicherung volkswirtschaftlich gerechtfertigter Preise und Ent-

gelte erforderlichen Maßnahmen zu treffen, ist daher mit dem Inkrafttreten des Preisgesetzes erloschen (Hamann DÖV 1952, 746 [747]).

Ihr Fortbestehen kann auch nicht etwa, wie die Revision meint, dem § 10 Satz 3 PrG entnommen werden. Wenn hier bestimmt ist, daß die Übertragung von Befugnissen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommen worden ist, unberührt bleibt, so kann dies nach seinem Wortlaut und nach dem Zusammenhang mit den vorangehenden Bestimmungen des § 10 nur in dem Sinne verstanden werden, daß die bisherige Kompetenzverteilung unter den verschiedenstufigen Preisbehörden bestehen bleiben solle. Nicht die bisherigen Befugnisse selbst, sondern die Übertragung der Befugnisse, die Organisation der Preisbehörden (vgl. AmtlBegr zum Preisgesetz in Wirtschaftsverwaltung 1948 Heft 3 S 27 zu § 10) soll unberührt bleiben. So ist auch in § 10 Satz 1 u 2 PrG nur bestimmt, daß die obersten Landesbehörden - wo sie nach § 2 Abs 2 b zuständig sind - und entsprechend gleichfalls der Direktor für Wirtschaft - jetzt Bundeswirtschaftsminister - die Ausführung ihrer Befugnisse auf nachgeordnete Behörden übertragen können. Mit dem Inhalt der Befugnisse hat es § 10 PrG also nicht zu tun. Welche Machtbefugnisse den für die Preisbildung zuständigen Stellen zustehen, ist in §§ 2 Abs 1, 9 Abs 1 und 11 PrG neu geordnet worden. Diese Befugnisse allein sind es, deren Übertragung und Verteilung § 10 regelt, nicht aber schafft oder bestätigt § 10 Satz 3 weitere Befugnisse (so mit Recht Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten S 49/50; Fränkel SchleswHolstA 1950, 4; Schütz DWW 1950, 107; OVG Lüneburg DVBl 1950, 311; OVG Mün-

ster ZMR 1952, 256; aa Hans NJW 1950, 889; OLG Hamm JMBL NRW 1950, 37). Auf § 2 PrbG konnte sich der Bescheid des Landratsamts daher nicht stützen; er hat sich auch nicht darauf gestützt.

bb) Auch der Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung vom 7. April 1942 (MittBl I, 213) kommt als Rechtsgrundlage nicht in Betracht. In ihm hat der Preiskommissar seine Auffassung über die durch § 2 PrbG gebotenen Möglichkeiten preisbehördlicher Maßnahmen dargelegt. Da § 2 PrbG nicht mehr in Geltung ist, hat der Erlaß seine Bedeutung verloren. Er ist auch keine Rechtsnorm, sondern nur eine innerdienstliche Anweisung an die nachgeordneten Preisbehörden gewesen.

b) Durch § 2 PrG sind die für die Preisbildung zuständigen Stellen ermächtigt worden, Anordnungen und Verfügungen zu erlassen, durch die Preise, Mieten, Pachten, Gebühren und sonstige Entgelte für Güter und Leistungen jeder Art, ausgenommen Löhne, festgesetzt oder genehmigt werden oder durch die der Preisstand aufrechterhalten werden soll.

aa) Der Preisstand war durch die Preisstopverordnung von 1936 maßgeblich bestimmt. Wenn den Preisbehörden die Ermächtigung erteilt wurde, zur Aufrechterhaltung des Preisstandes Anordnungen und Verfügungen zu erlassen, so bedeutete dies die Bestätigung der Befugnisse, die ihnen durch § 3 PrStVO eingeräumt worden waren. Danach konnten sie Ausnahmen von dem Verbot der Preiserhöhung zulassen oder anordnen, soweit aus volkswirtschaftlichen Gründen oder zur

Vermeidung besonderer Härten eine Ausnahme dringend erforderlich erschien. Wenn diese Bestimmung es ihrem Wortlaut nach auch nicht ausschloß, so kann doch nicht angenommen werden, daß die Preisbehörden bei der in ihr Ermessen gestellten Korrektur des schematisch wirkenden Preisstops eine so weitgehende Befugnis haben sollten, im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses durch Änderung der Vertragsbedingungen dem Mieter die Zahlung eines höheren als des vereinbarten Mietzinses an den Vermieter aufzunötigen.

Eine Ermächtigung zu solchem Eingreifen hat der Preiskommissar für die Preisbildung auf Grund des § 3 PrStVO selbst nicht für gegeben erachtet. In dem Runderlaß Nr 184/37 vom 12. Dezember 1937, der zur Preisüberwachung und Preisbildung bei Mieten in umfassender Weise Stellung nahm, hat er aus § 3 PrStVO nur die Möglichkeit abgeleitet, Mietzinserhöhungen zuzulassen, ohne daß eine solche Entscheidung an den Vertragsverhältnissen der Parteien etwas ändere (Ziff 40 ff, 72). Später ist freilich in einem Bescheid vom 6. März 1940 (abgedruckt bei Leist-Sammet, Preisrecht für Mieten und Pachten, 1949 S 146) die Möglichkeit bejaht worden, auf Grund des § 3 PrStVO auch eine Mietzinserhöhung mit bindender Kraft für die Vertragsparteien anzuordnen. Die Befugnis zu derartigen Entscheidungen hat der Preiskommissar in dem Bescheid vom 21. Mai 1940 (abgedruckt bei Leist-Sammet aaO) weiter sowohl dem § 3 PrStVO als auch dem § 2 PrbG entnommen. Bezeichnenderweise ist in diesem letzteren Bescheid die bindende Kraft einer solchen Entscheidung aber nur dahin gekennzeichnet worden, daß der Vermieter ohne weiteres die Möglichkeit habe, das Mietverhält-

nis zu kündigen oder die Mietaufhebungsklage nach § 4 der Verordnung vom 4. Dezember 1947 (jetzt § 3 a MSchG) zu erheben, wenn der Mieter sich weigere, der Mietzinserhöhung zuzustimmen. In dem Runderlaß vom 7. April 1942 hat der Preiskommissar schließlich allerdings den Standpunkt eingenommen, daß die Preisbehörden durch Eingriff in ein bestehendes Mietverhältnis den Preis als Bestandteil des Vertrages umgestalten können. Die Möglichkeit hierzu hat er aber nicht auf § 3 PrStVO, sondern nur auf § 2 PrbG zurückgeführt. Ersichtlich hat der Reichskommissar für die Preisbildung also in § 3 PrStVO nicht die Rechtsgrundlage gesehen, die den Preisbehörden die Befugnis gegeben hätte, durch anordnende Festsetzung eines höheren Mietzinses mit unmittelbar vertragsändernder Wirkung in ein Mietverhältnis einzugreifen. Eine solche Ansicht wird, soweit erkennbar, auch sonst irgendwo vertreten.

bb) Noch weniger ist aber die Annahme gerechtfertigt, daß den Preisbehörden die Ermächtigung zu einem derartigen Eingreifen damit verliehen worden sei, daß sie nach § 2 Abs 1 des Preisgesetzes von 1948 Anordnungen und Verfügungen sollen erlassen können, durch die Preise, Mieten, Pachten, Gebühren und sonstige Entgelte für Güter und Leistungen jeder Art, ausgenommen Löhne, festgesetzt oder genehmigt werden. Es kann dahingestellt bleiben, ob es sich hierbei um eine Ermächtigung handelt, die inhaltlich nicht näher umgrenzt ist (vom Boden dieser Auffassung aus halten Bettermann, Grundfragen S 96, 115; derselbe JZ 1952, 65; Hamann DÖV 1952, 746, Haußleiter DÖV 1952, 750, Simon DVB 1953, 198, die Ermächtigung aus verfassungsrechtlichen Be-

denken überhaupt für unwirksam), oder ob als selbstverständlicher Inhalt der Ermächtigung die Festsetzung oder Genehmigung volkswirtschaftlich angemessener, den wechselnden Bedürfnissen entsprechender Preise anzunehmen ist (so Rubarth NJW 1952, 957; OVG Hamburg DVBl 1953, 572). Es kann nicht zweifelhaft sein, daß es in einem Rechtsstaat einer eindeutigen gesetzlichen Bestimmung bedurft hätte, um anzunehmen, daß die Preisbehörden ermächtigt seien, durch Verwaltungsakt im Widerspruch zum Grundsatz der Vertragsfreiheit die vertraglichen Beziehungen durch Festsetzung eines höheren Mietzinses gestaltend zu ändern. Daß die Preisbehörden mit einer so umfassenden Befugnis ausgestattet worden seien, wird aus § 2 PrG nicht deutlich. Nur kraft der gesetzlichen Bestimmung, die der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in den auf Grund des § 2 PrG ergangenen Anordnungen PR 53/48 vom 21. Juni 1948 zur Änderung der Preise für elektrischen Strom und PR 99/48 vom 14. September 1948 zur Änderung der Preise für Wasser erblickt hat, sind auch in seiner Entscheidung vom 13. April 1951 (MDR 1951, 411) die Lieferanten von Strom und Wasser für ermächtigt erachtet worden, von den Abnehmern den über den vereinbarten Preis hinausgehenden Preis ohne weiteres zu verlangen.

c) Soweit im Schrifttum die Auffassung vertreten wird, daß vertragsändernde Mietzinserhöhungen durch die Preisbehörden zulässig und wirksam seien, wird sie im wesentlichen auf die nicht mehr in Geltung befindliche Bestimmung des § 2 PrbG mit seiner Deutung durch den Preiskommissar in dem Erlaß vom 7. April 1942 gestützt (so Hans, Preisrecht für Mieten, 1949 S 28; derselbe Mieterschutzgesetz § 3 a Anm 1;

Schopp-Groothold in HMR Anm 4 zu § 3 a MSchG) oder weitergehend auch in Verkenntung rechtsstaatlicher Erfordernisse damit begründet, daß es nach der Wende vom bürgerlich-liberalen Staat zum "totalen Staat" dem Wesen der modernen Verwaltung entspreche, daß sie bei dem Hineinragen der Raumwirtschaft in den öffentlich-rechtlichen Bereich auch private Rechtsbeziehungen erfassen und mitgestalten könne (so Tietz NJW 1953, 203; ähnlich auch Totzek DÖV 1950, 457). Dem gegenüber wird die Wirksamkeit einer vertragsändernden Mietzinserhöhung durch die Preisbehörden von der weitaus überwiegenden Meinung mit Recht verneint (vgl Bettermann, Mieterschutzgesetz, § 3 a Anm 26, § 3 Anm 119; derselbe, Grundfragen, § 10 VI, § 12; Kiefersauer, Grundstücksmitte, 7. Aufl Anm 250; Roquette, Mietrecht, 3. Aufl S 117 Anm 41, S 244/245 Anm 93; derselbe, Die kleine Mietreform, 2. Aufl S 45/46; Hammes MDR 1949, 333; Peters BB 1950, 57; Breithaupt DRZ 1950, 437; Schoan DB 1950, 311; Rinck ArchZivPrax Bd 152, 487; OLG Schleswig NJW 1951, 664; OVG Münster ZMR 1952, 85; aa Hans Preisrecht für Mieten aaO; derselbe NJW 1950, 889; Görg-Edelmann, Preisrecht für Mieten und Pachten, 2. Aufl 1949, 92; Tietz aaO; Siebecke MDR 1952, 31; WürttBad VGH Stuttgart MDR 1949, 580).

d) Im vorliegenden Falle kann um so weniger angenommen werden, daß der Bescheid des Landratsamts vertragsgestaltende Kraft gehabt habe, als das Landratsamt damit zugleich über den Streit der Parteien entschieden haben würde, ob und inwieweit den Beklagten das Recht auf die Benutzung der Mieträume zu keinem höheren als dem vereinbarten geringen Mietzins auf Grund einer vom Kläger nach

§ 1624 BGB gewährten Ausstattung zusteht. Wenn es als vorteilhaft für die Beteiligten bezeichnet worden ist, daß eine gegebenenfalls nach eingehender Klärung des Tatbestandes in zivilrechtlicher Hinsicht ergehende vertragsgestaltende Mietfestsetzung klare Verhältnisse schaffe und weitere zivilrechtliche Streitigkeiten vermeide (so Flottmann, Das deutsche Preisrecht, 1943, 567; Hans, Preisrecht für Mieten S 29), so darf nicht verkannt werden, daß es mit der Kompetenzverteilung zwischen Justiz und Verwaltung in Widerspruch tritt, wenn eine Preisbehörde es unternimmt, ihre Tätigkeit auf die Entscheidung zivilrechtlicher Streitigkeiten auszudehnen. Die Entscheidung zivilrechtlicher Fragen ist nicht Sache der Preisbehörden, sondern steht, wie auch der Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr 184/37 in Ziff 24 ausdrücklich hervorgehoben hat, ausschließlich den ordentlichen Gerichten zu.

e) Für das Verhältnis der Parteien zueinander hat der Bescheid des Landratsamts hiernach nur insofern Bedeutung, als ihnen die Erlaubnis erteilt worden ist, die nach dem Verträge zu leistende Miete auf die in dem Bescheid genannten Beträge zu erhöhen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, konnte der Kläger bei der Weigerung der Beklagten, den höheren Mietzins anzuerkennen, nach § 3 a MSchG auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen und hierbei den Streit um die von den Beklagten in Anspruch genommene Berechtigung, aus Gründen der Ausstattung keine Mieterhöhung zugestehen zu brauchen, zur gerichtlichen Entscheidung bringen. Dagegen ist der vom Kläger erhobene Anspruch auf Nachzahlung eines Mietzinses, der ihm kraft be-

hördlicher Änderung des Vertrages zustehe, unbegründet.
Die Klage ist deshalb in den Vorinstanzen mit Recht abge-
wiesen worden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Meiß

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Hauß

Dr. Kaul