

91

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 134; Preisstoppverordnung vom 26. November 1936 §§ 1,2; Preisfreigabeordnung vom 25. Juni 1948, §§ 1,4; Runderlass des Preiskommissars Nr 184/37 vom 12.12.37.

- Rechtssatz: 1. Durch die Preisstoppverordnung ist die Zahlung von Abstandsgeldern für die Überlassung von preisgebundenen Mieträumen auch dann verboten, wenn sie zwischen dem alten und dem neuen Mieter vereinbart wird.
2. Dieses Verbot ist auch durch die Preisfreigabeordnung vom 25. Juni 1948 nicht auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter beschränkt worden.
3. Eine verbotswidrige Vereinbarung von Abstandsgeldern ist nach § 134 BGB nichtig.

Aktenzeichen: VI ZR 330/52

Urt. des BGH v. 19. Dezember 1953

OLG Hamburg

VI ZR 330/52

verkündet am 19. Dezember 1953
Malessa, Justizassistent, als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Franz K [REDACTED], H [REDACTED] 36, J [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Frau Anni Ko [REDACTED], M [REDACTED] / Vic. A [REDACTED], [REDACTED] D [REDACTED] Ave.

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 19. Dezember 1953 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Meyer, Hanebeck,
Dr. Bode und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 3.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamburg vom
14. August 1952 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Klägerin aufer-
legt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte schloß am 28. September 1950 mit Hinrich M., der Mieter mehrerer Räume im Hause G.straße in H. war, über zwei dieser Räume folgenden als Kaufvertrag bezeichneten schriftlichen Vertrag:

"Herr M. verkauft seinen Laden mit Nebenraum, belegen in H., G.straße 5, an Frau Anni K. zu dem fest vereinbarten Kaufpreis von 5.000 DM. Der Kaufpreis wird wie folgt beglichen: 2.000 DM werden bis zum 30. September 1950 bezahlt; die Restsumme von 3.000 DM wird bis zum Einzug bezahlt. Der Einzug erfolgt spätestens am 27. Oktober 1950. Die Mietverhältnisse sind dem Verkäufer bekannt. Die Übertragung der Mietverhältnisse wird vom Käufer geregelt".

Diese Räume wurden ebenso wie diejenigen, die M. be- hielt, zur Zeit des Vertragsschlusses als Wohnung benutzt. Sie waren aber ursprünglich als Laden und Lagerraum vorge- sehen und bis zum Jahre 1937 auch als solche benutzt worden. Eine im Kriege zerstörte Schaufensterscheibe war notdürf- tig durch eine Holzfüllung mit einer kleinen Fensterscheibe ersetzt worden. Die Beklagte übernahm die beiden Räume und richtete dort wieder einen Laden- und Lagerraum ein. Auf Grund eines Vertrages vom 15. April 1951 gab sie diese Räu- me zum Preise von 7 250 DM an einen anderen Mieter weiter. Sie hat auf den mit Meiners vereinbarten Kaufpreis von 5 000 DM einen Teilbetrag von 3 200 DM bezahlt. Die Restfor- derung von 1 800 DM hat Meiners am 11. April 1951 an die Klägerin abgetreten. Diese hat sie mit 4 v.H. Zinsen seit dem 15. April 1951 eingeklagt.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und aus- geführt, der Vertrag vom 28. September 1951 sei nichtig, weil er gegen ein gesetzliches Verbot, nämlich das Hambur- gische Baukostenzuschußgesetz vom 28. November 1946 (Ham-



burger Gesetz- und Verordnungsblatt 1946 S 119) verstoße, wonach die entgeltliche Abgabe von Wohnräumen verboten sei. Die seit dem Jahre 1937 bestehende Widmung der Räume für Wohnzwecke habe nur mit Zustimmung der zuständigen Abteilung des Amtes für Wohnungswesen geändert werden können. Sie selbst habe durch den Weiterverkauf der Räume nicht einmal ihre Auslagen für die Ladeneinrichtung decken können. Die Klägerin vertritt demgegenüber den Standpunkt, die Zweckbestimmung der Räume als Geschäftsräume sei durch die vorübergehende Nutzung als Wohnräume nicht geändert worden. Zudem habe das Wohnungsamt der erneuten Benutzung der Räume für geschäftliche Zwecke stillschweigend zugestimmt.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt, das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen und die Revision zugelassen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Klageanspruch weiter und bittet um Zurückweisung der Berufung. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht läßt offen, ob der als Kaufvertrag bezeichnete Vertrag vom 28. September 1950 Wohnräume oder gewerbliche Räume zum Gegenstand hatte, weil es der Ansicht ist, die Vereinbarung sei auf jeden Fall, wenn auch aus verschiedenen Gründen, nichtig.

1. Wenn die Räume als Wohnräume anzusprechen gewesen seien, so verstoße der Vertrag gegen das Hamburgische Gesetz für Baukostenzuschüsse vom 28. November 1946 nebst erster Ausführungsverordnung vom 28. Juli 1948 (Hamburger Gesetz- und Verordnungsblatt 1946 S 119, 1948 S 167). In § 1 dieses Gesetzes sei das Anbieten, Fordern, Leisten und die

Entgegennahme von Baukostenzuschüssen für Wohnräume verboten; dieses Verbot erstreckte sich nach § 1 Abs 2 c auch auf Abstandszahlungen für die Aufgabe von Räumen. Ein Ausnahmetatbestand nach § 1 der ersten Ausführungsverordnung habe nicht vorgelegen; auch sei keine Einzelausnahmegenehmigung des Senats gemäß § 4 des Gesetzes bzw. der Baubehörde gemäß § 6 der Ausführungsverordnung erteilt worden. Das Gesetz sei auch nicht, wie die Klägerin behauptet habe, praktisch bereits außer Kraft gewesen. Der Senat habe der Hamburger Bürgerschaft lediglich ein Gesetz vorgelegt, in welchem die Aufhebung des Gesetzes vom 28. November 1946 vorgesehen sei. Dieser Gesetzentwurf halte jedoch die Bestimmung des § 1 Abs 2 c des Gesetzes vom 28. November 1946 ausdrücklich aufrecht. Das Verbot der Abstandszahlungen für Aufgabe von Altwohnräumen solle also auch im Falle der Aufhebung des Gesetzes vom 28. November 1946 aufrechterhalten bleiben.

2. Wenn es sich jedoch nicht um Wohnräume gehandelt habe, sei der Vertrag wegen Verstoßes gegen die guten Sitten gemäß § 138 Abs 1 BGB nichtig.

II. Die Revision rügt Verletzung des § 138 BGB, der §§ 139 und 286 ZPO und der Art 3 und 4 des Grundgesetzes.

Sie hält das Hamburgische Gesetz über Baukostenzuschüsse wegen Verstoßes gegen Art 3 und 14 des Grundgesetzes für nichtig, weil es die Besitzer gewisser Wohnungen ungleich treffe und eine Entrechtung vornehme, ohne eine Entschädigung zu gewähren. Die Nichtigkeit des Vertrages vom 28. September 1950 könne daher nicht aus diesem Gesetz hergeleitet werden.

Der Vertrag verstoße aber auch nicht gegen die guten Sitten.

III. Alle diese Angriffe gegen das angefochtene Urteil können die Revision nicht zum Erfolge führen.

1. Obwohl es sich bei dem Hamburgischen Gesetz vom 28. November 1946 um Recht handelt, daß nur im Bezirk des Berufungsgerichts gilt, würde das Revisionsgericht durch die Vorschriften der §§ 549, 562 ZPO nicht gehindert sein, die Anwendbarkeit des genannten Gesetzes im Hinblick auf entgegenstehende Bestimmungen des Grundgesetzes zu prüfen (RGZ 127, 96; OGHZ 1, 97). Eine solche Nachprüfung erübrigt sich jedoch, weil die angefochtene Entscheidung sich aus anderen Gründen als richtig darstellt (§ 563 ZPO). Der Vertrag vom 28. September 1950 war nämlich ohnehin gemäß § 134 BGB unwirksam.

Die Unwirksamkeit des Vertrages ergibt sich daraus, daß er gegen die damals geltenden Preisbestimmungen verstieß, wobei es unerheblich ist, ob die überlassenen Räume als Wohnräume oder als gewerbliche Räume anzusehen waren. Nach § 1 der Preisstoppverordnung vom 26. November 1936 (RGBl. 1 S. 955) waren Preiserhöhungen für Güter und Leistungen jeder Art verboten. Hierunter fielen auch die Entgelte für Raumnutzung jeder Art. Nach § 2 dieser Verordnung sind auch alle Umgehungshandlungen verboten. Durch den Runderlass des Preiskommissars Nr. 184/37 (Mitteilungsblatt des Reichskommissars für die Preisbildung vom 15. Dezember 1937 Sondernummer) ist klargestellt worden, daß demgemäß nicht nur jede unmittelbare Mietzinssteigerung, sondern auch jede mittelbare Erhöhung der Leistungen des Mieters verboten ist, wie zum Beispiel langfristige bisher nicht übliche Mietvorauszahlungen, Umzugskostenbeihilfe und Abstandszahlungen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob derartige Forderungen vom Vermieter selbst, von dem bisherigen Mieter oder einer anderen Person oder Stelle erhoben

ben werden. Der hier maßgebende Teil dieses Runderlasses (Z 1) ist auch nicht durch die Preisfreigabeordnung vom 25. Juni 1948 aufgehoben oder inhaltlich geändert worden (GVOB1 des Wirtschaftsrates S 61). In § 1 dieser Anordnung ist vielmehr bestimmt, daß die beim Inkrafttreten der Anordnung für einzelne Güter und Leistungen geltenden Preisvorschriften als Höchstpreisvorschriften weiter anzuwenden seien. Unter Ziffer 7 ist dann als Anwendungsgebiet für diese Vorschrift unter anderem die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Räumen jeder Art angeführt. Hieraus folgt, daß die bisherigen Preisstoppbestimmungen auf diesem Gebiet auch weiterhin anzuwenden waren (ebenso OLG Celle in NJW 1953 S 1392 Nr 10; Landgericht Lüneburg in MDR 1953 S 98 Nr 57; LG Bonn in NJW 1952 S 1097 Nr 12; Erlass des Hessischen Ministers für Arbeit, Landwirtschaft und Wirtschaft vom 15. März 1950 in BB 1950 S 466; Schlottmann in BB 1951 S 574; Rötelnmann: Abstandsgelder für Mietwohnungen in MDR 1953 S 586). Die demgegenüber von dem OLG Köln und Düsseldorf in MDR 1953 S 292 und 294 im Anschluß an von Roquette in NJW 1952 S 1097 und Kiefersauer in MDR 1953 S 265 vertretene Ansicht, daß nach der Preisfreigabeordnung nur noch das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter preisrechtlich geregelt sei, findet in dieser Anordnung keine Stütze. Die §§ 1 und 4 der Preisfreigabeordnung machen vielmehr ebenso wie § 1 der Preisstoppverordnung nur Güter und Leistungen zum Gegenstand der preisrechtlichen Regelung. Wenn in § 4 Abs 1 Nr 1 bestimmt ist, daß für alle andern als die in §§ 1-3 aufgezählten Waren und Leistungen die Preisstoppverordnung nicht mehr anzuwenden ist, so ist damit lediglich zum Ausdruck gebracht, daß auf allen anderen Sachgebieten die Preisbindung aufgehoben sei. Wo sie aber bestehen geblieben ist, wird ihr Umfang durch die bis dahin geltenden und insofern aufrecht erhaltenen Preisvorschriften umgrenzt. Dies gilt auch für den Runderlass Nr 184/37, der in seinem

hier maßgebenden Teil auch in der Verordnung PR 71/51 vom 20. November 1951 (BGBl I, 920) über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts noch nicht aufgehoben ist. Soweit es sich um Räume handelt, ist also nur deren Überlassung und nicht das zugrunde liegende Rechtsverhältnis erfaßt. Es kommt mithin nur noch darauf an, ob die Räume, die Gegenstand des Vertrages vom 28. September 1950 waren, den preisrechtlichen Bestimmungen unterlagen. Das ist nicht zu bezweifeln, da es sich, wie aus dem angefochtenen Urteil hervorgeht, um Altbauräume handelt, die schon vor 1937 vorhanden waren. Der Preisstopp besteht aber für Altbauwohnungen auch heute noch und ist für gewerbliche Räume erst durch § 13 der Verordnung PR Nr 71/51 vom 20. November 1951 aufgehoben worden (BGBl I S 920). Der am 28. September 1950 abgeschlossene Vertrag verstieß mithin ohne Rücksicht darauf, ob er sich auf Wohnräume oder gewerbliche Räume bezog, gegen die damals bestehenden Preisvorschriften und war daher gemäß § 134 BGB in seinem ganzen Umfang nichtig, denn die ganze Leistung der Beklagten überschritt die zulässige Höchstmiete. Nun sah zwar § 3 der Preisstoppverordnung eine Ausnahmegenehmigung für Preiserhöhungen vor. Eine solche ist aber nicht nachgesucht worden. Sie hätte auch keine Aussicht auf Erfolg gehabt, denn nach Ziff 40, 41 des Runderrlasses 184/37 können Mietzinserhöhungen nur insoweit zugelassen werden als es aus volkswirtschaftlichen Gründen oder zur Vermeidung besonderer Härten dringend erforderlich erscheint. Die Klägerin kann daher aus dem Vertrage vom 28. September 1950 keine Rechte herleiten, wobei es dahingestellt bleiben mag, ob sich seine Nichtigkeit auch aus anderen Rechtsgründen herleiten läßt.

3. Der Klageanspruch kann auch nicht mit Erfolg auf § 816 BGB gestützt werden, da dessen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Es bedarf daher auch keiner Erörterung, ob

der von der Beklagten mit ihrem Mietnachfolger geschlossene
Vertrag in vollem Umfang rechtsgültig ist, oder ob auch er
ganz oder teilweise der Rechtswirksamkeit entbehrt.

Die Revision war mithin als unbegründet zurückzuwei-
sen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Kleinewefers Dr. Meyer Hanbeck

Dr. Bode Dr. Kaul