

V_ZR 63/54

Verkündet am 14. Oktober 1955
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

2521 006

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

der Firma Carl S [REDACTED], Nah- und Ferntransporte,
Spedition und Lagerei in B [REDACTED], Se [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten, Berufungsklägerin,
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die S t a d t B e r l i n, vertreten durch das Bezirks-
amt Kreuzberg in Berlin SW 61, Yorckstraße 10 - 11,

Klägerin, Berufungsklägerin, Berufungsbeklagte,
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 14. Oktober 1955 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. v. Normann, Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Groß-
mann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts vom
11. Februar 1954 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks in B-
- , auf dem früher eine Gasanstalt betrieben worden
ist und das die Straßenbezeichnung G- Straße ,
später die Bezeichnung C- führte. Sie hatte
dieses Grundstück an die Aktiengesellschaft für Verwaltung
industrieller Betriebe verpachtet, die unter der Bezeichnung
"Großgarage Innenstadt" die auf dem Grundstück befindlichen
Baulichkeiten vermietete. Durch Vertrag vom 26. Oktober 1931
hatte diese Firma eine Kraftwagen-Unterstellhalle gegen einen
monatlichen Mietzins von 1550 RM an die Firma R-Z-
GmbH -- im folgenden als R-Halle bezeich-
net - vermietet. Durch Vertrag vom 10. November 1933 wurde der
Mietzins für 1934 auf monatlich 1200 RM, durch Vertrag vom
20./24. Dezember 1935 auf 1350 RM festgesetzt.

Am 25./26. Januar 1938 wurde eine weitere Halle an die
Firma Rudolph H- - im folgenden H-Halle - um monat-
lich 300 RM vermietet. Diese Firma hatte vorher durch Vertrag
vom 8. November 1928 eine andere Halle zu einem monatlichen
Mietzins von 750 RM von der Großgarage Innenstadt, die damals
die Bezeichnung "Großgarage G-straße (alte Gasan-
stalt)" geführt hatte, gemietet gehabt. Beide Hallen wurden
durch die Kriegseereignisse schwer beschädigt.

Durch Vertrag vom 21. März 1946 vermietete die Großga-
rage Innenstadt an die Beklagte die R-Halle und
durch Vertrag vom 18. April 1946 die H-Halle, beide
mit Wirkung vom 1. Mai 1946, und durch Vertrag vom 11. Juni
1948 drei Wagenboxen. Der Mietpreis für die R-Halle
wurde auf 700 RM, für die H-Halle auf 350 RM und für
die drei Boxen auf insgesamt 135 RM monatlich festgesetzt.
In den Mietverträgen wurde vereinbart, daß die Beklagte

- 3 -

"die komplette Beseitigung" der Kriegsschäden an den Hallen ausführen solle. Die Vermieterin übernahm von den für die R██████-Halle mit 12 000 RM angegebenen Kosten für die Beseitigung der Schäden einen Betrag von 6 000 RM zur Abgeltung aller Forderungen der Beklagten. Für die Schädenbeseitigung an der H██████-Halle gewährte die Vermieterin der Beklagten eine Mietfreiheit von vier Monaten mit 1 400 RM.

Die Beklagte hat an den Hallen Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Die von der Vermieterin zu tragenden Anteile an den Kosten für die Beseitigung der Schäden sind durch entsprechende Verrechnung mit der von der Beklagten zu zahlenden Miete erstattet worden.

Bis zur Währungsreform hat die Beklagte die vereinbarte Miete in RM und danach bis einschließlich März 1949 in DM (Ost) gezahlt. Von da ab ist sie mit der Mietzahlung in Rückstand geraten. Die Vermieterin hat für die Zeit vom 1. April 1949 bis 31. März 1951 einen Rückstand von 17 132 DM (West) errechnet, wobei ein monatlicher Gesamtmietzins von 948 DM zugrunde gelegt wurde.

Mit Schreiben vom 20. Oktober 1950 teilte die Großgarage Innenstadt der Beklagten mit, daß sie vom Bezirksamt Kreuzberg der Stadt Berlin aufgefordert worden sei, auf ihre Pachtschuld einen Teilbetrag von 10 000 DM an die Stadtkasse Kreuzberg einzuzahlen und stellte in Aussicht, daß sie ihre Forderung gegen die Beklagte an den Magistrat abtreten müsse, wenn die Beklagte nicht einen größeren Betrag an ihrer rückständigen Mietzinsschuld bezahle.

Am 20. März 1951 sprach die Großgarage Innenstadt ihre Verwunderung darüber aus, daß die Beklagte den auf Ende Februar 1951 errechneten Mietrückstand, wie ihr das Bezirksamt



Kreuzberg mitgeteilt habe, nicht anerkennen wolle. Am 25. April 1951 trat die Großgarage mehrere Forderungen aus ihren Untermietverhältnissen, darunter eine Forderung von 17 132 DM-West gegen die Beklagte dem Land und der Stadt Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Kreuzberg, ab. Das Bezirksamt teilte diese Abtretung mit Schreiben vom 10. Mai 1951 der Beklagten mit.

Am 15. August 1951 erwirkte die "Großgarage Innenstadt" bei dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg einen Zahlungsbefehl in Höhe von 1 000 DM als Teilforderung aus rückständiger Miete für die Monate April bis August 1951. Auf Widerspruch erging am 24. September 1951 gegen die Beklagte Versäumnisurteil (Aktenzeichen: 4 C 1043/51), aus dem die "Großgarage Innenstadt" die Zwangsvollstreckung betrieb. In diesem Verfahren (23 M 2997/51 AG Tempelhof-Kreuzberg) focht die Beklagte mit Schriftsatz vom 24. November 1951 die mit der Großgarage Innenstadt geschlossenen Verträge wegen arglistiger Täuschung an.

Am 16. Oktober 1951 hat die Klägerin Klage erhoben mit dem Antrage, die Beklagte zur Zahlung von 17 132 DM-West nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt und geltend gemacht, die Mietverträge seien wegen Wuchers nichtig, die Beklagte sei auch bei Abschluß der Verträge dadurch arglistig getäuscht worden, daß die Großgarage Innenstadt sich als Eigentümerin des Grundstücks ausgegeben habe. Die vereinbarte Miete verstoße ferner gegen die Preisstopbestimmungen.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 4 140,90 DM-West nebst Zinsen verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Das Landgericht ist davon ausgegangen, daß die Verträge über die beiden Hallen, nicht dagegen der Mietvertrag über die drei Boxen, wegen arglistiger Täuschung wirksam angefochten worden seien. Die Vermieterin könne daher für die beiden Hallen nur eine Nutzungsentschädigung aus ungerechtfertigter Bereicherung verlangen, die für die R[REDACTED]-Halle auf 141,66 RM bzw. DM-Ost bzw. DM-West und für die H[REDACTED]-Halle auf 189 RM bzw. DM-Ost bzw. DM-West monatlich zu bemessen sei. Das Landgericht kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die Vermieterin habe für die Zeit vom 1. Mai 1946 bis 30. Juni 1948 zu fordern	11 297,33 RM.
Die Beklagte habe bezahlt	<u>22 600,00 RM,</u>
also eine Überzahlung geleistet von	11 402,67 RM,
umgestellt in	1 140,27 DM
<u>/Rechnersich richtig 11.302,67 RM bzw.</u>	
<u>1 130,27 DM/.</u>	
Für die Zeit vom 16. April 1949 bis 31. März 1951 - die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 15. April 1949 bleibe außer Betracht, da Ostmark-Beträge nicht im Streit seien - habe die Vermieterin zu beanspruchen	
	10 308,67 DM-West
Die Beklagte habe in dieser Zeit bezahlt	<u>5 027,50 DM,</u>
also zu wenig	5 281,17 DM.
Bei Berücksichtigung der Zuvielzahlung in der Reichsmarkzeit schulde die Beklagte also noch	
	4 140,90 DM
<u>/Rechnerisch richtig 4 150,90 DM/.</u>	

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung weiterer 12 991,10 DM nebst Zinsen zu verurteilen, die Beklagte hat volle Klagabweisung begehrt.

Das Kammergericht hat auf die Berufung der Klägerin unter Zurückweisung der Berufung im übrigen das landgerichtliche Urteil abgeändert, die Beklagte zur Zahlung von 13 611 DM-Weist nebst Zinsen verurteilt und die Mehrforderung der Klägerin abgewiesen.

Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf volle Klagabweisung weiter, die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Mietverträge seien nicht, wie die Beklagte meine, wegen Wuchers nichtig. Daß ihr Inhaber bei Abschluß der Verträge leichtsinnig oder unerfahren gewesen sei, könne die Beklagte selbst nicht behaupten. Es habe auch keine Notlage im Sinne des § 138 Abs 2 BGB vorgelegen. Wenn die Geschäftsräume, wie sie die Beklagte benötigt habe, damals auch nur schwer zu bekommen gewesen seien, so habe dies keine augenblicklich dringende, die wirtschaftliche Existenz der Beklagten bedrohende Not begründet. Dafür habe die Beklagte nichts dartun können. In einer wirtschaftlichen Not habe sich der Inhaber der Beklagten schon deshalb nicht befunden, da er nachher nach seiner eigenen Angabe für den Ausbau der Hallen bis zu 120 000 RM habe aufwenden können.

Ein Mietvertrag sei auch nicht deshalb sittenwidrig, weil der Vermieter eine hohe Miete fordere, obwohl ihm die durch die Wirtschaftslage bedingte Not des Mieters bekannt sei.

Die Revision hat dazu in der mündlichen Verhandlung keine Einwendungen mehr erhoben. Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen auch einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Die Beklagte hat nichts dafür vorgebracht, daß die Vermieterin bei Abschluß der Verträge eine wucherische Gesinnung an den Tag gelegt oder sich böswillig oder leichtfertig der Erkenntnis verschlossen hätte, daß die Beklagte nur aus dem Nachteil dieser Lage heraus sich auf erschwerende Bedingungen einlasse. Dem Inhaber der Beklagten war der Zustand, in dem die vermieteten Hallen waren, vollständig bekannt. Er übersah auch die damaligen wirtschaftlichen Verhältnisse und seine eigene Leistungsfähigkeit. Der Sachverständige sagt, es sei nur aus den allgemeinen Zeitverhältnissen und der besonderen Lage der Beklagten erklärlich, daß für ein solch mangelhaftes Mietobjekt überhaupt ein Mieter gefunden worden sei, während Tausende von Gebäuden mit ähnlichen Zerstörungen unbenutzt geblieben seien. Es ist daher nicht ersichtlich, welche besondere Notlage die Beklagte genötigt haben sollte, gerade diese Hallen zu so ungünstigen Bedingungen zu mieten, wenn viele Grundstücke in ähnlicher Lage und in demselben Zustande vorhanden waren. Die Beklagte glaubte unter den Verhältnissen der Zeit vor der Währungsreform die Miete und die Beträge, die zur Wiederherstellung der Räume notwendig seien, aufwenden und doch wirtschaftlich erfolgreich arbeiten zu können. Das Berufungsgericht hat mit Recht hervorgehoben, daß der Beklagten die Räume den vereinbarten Betrag wert gewesen seien. Die Beklagte hat denn auch bis zur Währungsreform

und noch darüber hinaus den Mietpreis aufgebracht und auch nachher die gemieteten Räume nicht etwa aufgegeben. Sie hat die hohen Kosten von angeblich 120 000 RM für den Ausbau erst aufgewendet, nachdem sie die Mietverträge schon abgeschlossen hatte. Wenn also das Berufungsgericht eine Nichtigkeit der Verträge nach § 138 Abs 1 BGB nicht angenommen hat, so kann darin ein Rechtsverstoß nicht gesehen werden.

2. Das Berufungsgericht hat weiter erwogen: Die Mietverträge seien auch nicht wegen arglistiger Täuschung anfechtbar. Der Beklagten sei bei Abschluß der Verträge bekannt gewesen, daß die Vermieterin nicht die Eigentümerin des Grundstücks gewesen sei. Der Zeuge Bl. [REDACTED] habe sie darauf hingewiesen. Dies ergebe sich auch aus dem Briefwechsel vom 30. Juni 1949 bis 29. Juli 1950. Die Anfechtung im November 1951 sei daher nicht innerhalb der Jahresfrist des § 124 BGB erfolgt, somit verspätet.

Ob die vereinbarte Miete angemessen sei, habe das Gericht nicht nachzuprüfen. Es hätte der Beklagten freigestanden, die Preisstelle anzurufen. Offenbar seien aber der Beklagten die Räume den vereinbarten Betrag wert gewesen. Eine Wertminderung könne die Beklagte nicht verlangen, da sie den Zustand der Mieträume gekannt habe. Durch die Annahme von Teilzahlungen auf die jeweilige Miete habe sich die Vermieterin nicht mit einer entsprechenden Herabsetzung der Miete einverstanden erklärt, zumal sie die Beklagte dauernd gemahnt habe.

Die Revision hat dagegen Einwendungen nicht erhoben. Ein Rechtsverstoß ist nicht zu erkennen.

3. Das Berufungsgericht fährt dann fort, es könne sich nur darum handeln, ob die vereinbarte Miete den Preisstopbestimmungen widersprochen habe. Nach Artikel I der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 (RGBl I 955) hätten Mieten nicht über den Stand vom 18. Oktober 1936 erhöht werden dürfen. Diese Vorschriften seien durch die Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 8. Juni 1953 (GVBl Berlin 386) nicht aufgehoben worden. Wenn in § 6 dieser Verordnung gesagt sei, es bedürfe einer Mitwirkung der Preisbehörden bei Geschäftsräumtmieten nicht mehr, wenn sich die Parteien über die Höhe der Mieten geeinigt hätten, so würde damit lediglich ein Preisbildungsverfahren vor der Preisstelle auf Erhöhung oder Herabsetzung der vereinbarten Miete ausgeschlossen, denn nur insoweit könne eine "Mitwirkung" der Preisbehörde in Frage kommen. Die am 18. Oktober 1936 gültig gewesene Miete stehe als Stopmiete fest bzw. sei zu ermitteln. Eine Mitwirkung der Preisstelle sei dabei nicht gegeben. Daß die Verordnung vom 8. Juni 1953 die Preisstopbestimmungen nicht habe aufheben wollen, ergebe sich auch aus §§ 7, 8 der Verordnung. Auch bei den nach dem 24. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Räumen gälten die Preisvorschriften für bestehende Mietverhältnisse weiter. Es müsse daher festgestellt werden, ob die vereinbarte Miete den am 18. Oktober 1936 gültigen Stand übersteige. Für den Stopppreis sei es unerheblich, ob der Mietgegenstand danach durch Kriegsereignisse beschädigt worden sei. Dies hätte nur im Mietpreisbildungsverfahren vor der Preisstelle Berücksichtigung finden können.

Die Parteien seien sich darüber einig, daß die Beklagte die R[REDACTED]-Halle in demselben Umfang und mit demselben Zubehör gemietet habe wie die Firma R[REDACTED]. Es gehörten auch die Büroräume dazu, die die Beklagte als Wohnung ausgebaut habe. Die Miete habe 1936 1350 RM monatlich betragen.

Die Beklagte habe nach dem Vertrag vom 21. März 1946 zunächst monatlich 700 RM zu zahlen gehabt. Daneben habe sie - anders als die Firma R[REDACTED] - auch für die Heizung sorgen, die Kosten des Wasser- und Stromverbrauchs tragen und die Beseitigung der Kriegsschäden übernehmen müssen. Diese zusätzlichen Belastungen der Beklagten stellten eine unzulässige Mehrbelastung im Sinne einer Erhöhung der Miete dar. Nach dem Gutachten des Sachverständigen M[REDACTED] seien die Mehrbelastungen für Heizung, Strom- und Wasserkosten mit monatlich 125 DM anzunehmen, die Kosten der Instandsetzung seien auf die vereinbarte Dauer des Mietvertrags umzulegen. Dabei könne dahingestellt bleiben, ob die Kosten für die vollständige Instandsetzung der Halle 8 bis 10 mal höher seien als der im Vertrag genannte Betrag von 12 000 RM, denn die Beklagte habe für die Halle nur 3 200 "Mark" und für die Büroräume insgesamt 6000 "Mark" aufgewendet. Von dem letzten Betrag könnten aber nur 4 500 "Mark" berücksichtigt werden, da der restliche Betrag für die Einrichtung als Wohnung, also lediglich im Interesse des Inhabers der Beklagten aufgewendet worden sei. Als Mehrbelastung könnten nur die tatsächlichen Aufwendungen, also 3 200 und 4 500 = 7 700 "Mark" berücksichtigt werden, da keine Verpflichtung der Beklagten bestanden habe, die Halle in vollem Umfange wiederherzustellen und Kosten aufzuwenden, die weit über den eingesetzten 12 000 RM lägen. Von dem Betrag von 7 700 "Mark" seien bereits 6 000 RM mit der Miete verrechnet, sodaß eine Mehrbelastung bleibe von 1 700 "Mark". Verteile man diesen Betrag auf eine Mietdauer von 6 Jahren und 8 Monaten, bleibe eine monatliche Mehrbelastung von 21,25RM.

Als Gesamtmehrbelastung der Beklagten ergebe sich somit $125 + 21,25 \text{ RM} = 146,25 \text{ RM}$. Die vereinbarte Miete mit $700 + 146,25 = 846,25 \text{ RM}$ bleibe somit weit unter der Stopmiete.

Das gelte noch mehr für die Zeit vom 1. April 1949 an, da seitdem die Miete auf monatlich 560 DM herabgesetzt worden sei.

Die Revision greift die Erwägungen an, aus denen das Berufungsgericht zu der Feststellung kommt, die von der Beklagten im Mietvertrag für die R[REDACTED]-Halle übernommenen Verpflichtungen verstießen nicht gegen die Preisstopverordnungen; sie kommt umgekehrt zu dem Ergebnis, ein Verstoß gegen die Preisstopverordnung komme in Frage. Sie wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, die R[REDACTED]-Halle wieder in vollem Umfange wiederherzustellen, macht aber weiter geltend, beide Parteien hätten sich in einem grundlegenden Irrtum befunden, als sie im Mietvertrag von Instandsetzungskosten in Höhe von 12 000 RM ausgegangen seien, während ein 8 bis 10 mal höherer Betrag erforderlich gewesen sei. Damit sei die Geschäftsgrundlage weggefallen. Der Vorderrichter hätte daher prüfen müssen, in welcher Weise den veränderten Umständen Rechnung zu tragen sei. Diese beiden Einwendungen der Revision widersprechen sich. Das Berufungsgericht hält den Beklagten nach dem Vertrag gerade nicht für verpflichtet, Kosten aufzuwenden, die weit über den eingesetzten 12 000 RM lägen und hat daraus auch die Verpflichtung abgelehnt, die Reemtsma-Halle in vollem Umfange wiederherzustellen. Es ist gerade eine nicht zu beanstandende Anpassung der Verpflichtung der Beklagten an die von den Parteien falsch beurteilte Sachlage, daß das Berufungsgericht es für genügend hält, daß die Beklagte die Halle nur insoweit herrichtete, als es für ihre Zwecke unbedingt notwendig war, damit sie ihr Gewerbe betreiben konnte, und daß es deshalb nur die Aufwendungen berücksichtigte, die die Beklagte tatsächlich machte.

In der Auffassung des Berufungsgerichts, eine Überschreitung der Stopmiete sei nicht gegeben, ist somit ein Rechtsirrtum nicht zu sehen.

4. Dasselbe gilt für die Miete der Boxen. Das Berufungsgericht führt dazu aus, es lasse sich ein Preisstopverstoß nicht feststellen. Die Garagen seien nach der unbestrittenen Behauptung der Klägerin 1938 zu 45 RM vermietet gewesen. Die Beklagte habe nicht dargetan, daß die Miete im Oktober 1936 niedriger gewesen sei. Ab 1. April 1949 habe die Vermieterin auch nur 36 DM für eine Garage berechnet.

Die Revision hat dagegen keine Einwendungen erhoben, ein Rechtsverstoß ist nicht zu erkennen.

5. Dagegen kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß der Mietzins für die H[REDACTED]-Halle den Preisstop überschreite und führt dazu aus: Der Mietvertrag über die H[REDACTED]-Halle beziehe sich nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien auf die ganze Halle. Der Mietpreis für die Halle sei im Vertrag mit der Firma H[REDACTED] vom 25. Januar 1938 - der Vertrag mit der Firma H[REDACTED] vom 8. November 1928 beziehe sich auf eine andere Halle - auf 300 RM monatlich einschließlich Heizung festgesetzt worden. Das Berufungsgericht habe keine Bedenken, diese Miete auch als Stopmiete für Oktober 1936 anzusehen. In dem Mietvertrag der Beklagten vom 18. April 1946 sei eine monatliche Miete von 350 RM vereinbart. Die Beklagte habe auch die Beseitigung aller Kriegsschäden gegen Mietfreiheit für vier Monate übernommen. Über Heizungskosten sei nichts gesagt. Die vereinbarte Miete übersteige die Stopmiete monatlich um 50 RM, die Mehrbelastung durch die fehlende Heizung sei auf monatlich 30 RM anzunehmen, zusammen 80 RM.

Das mache aus vom 1. Mai 1946 bis 30. Juni 1948
 $26 \times 80 = 2\,080 \text{ RM} = 208 \text{ DM-West}$, vom 1. Juli 1948 bis
31. März 1949 $9 \times 80 = 720 \text{ DM-Ost}$.

Dann seien die tatsächlichen Instandsetzungen zu
berücksichtigen. Diese machten aus 20 250 RM oder DM.

Davon sei der Betrag von 7 540 "M" abzusetzen, der
für Zwecke der Beklagten durch Unterteilung der Halle
durch massive Wände in selbständige Räume entstanden sei,
sodaß ein Betrag von 12 800 "M" übrig bleibe. Davon seien
durch Verrechnung getilgt 1 400 RM, sodaß berücksichtigt
werden könnten 11 400 "M".

Soweit die vereinbarte Miete die Stopmiete übersteige,
sei die Vereinbarung gemäß § 134 BGB unwirksam und die Be-
klagte könne die zuviel bezahlten Beträge gemäß § 812 BGB
zurückfordern. § 817 Satz 2 BGB stehe dem nicht entgegen,
da nichts dafür vorgebracht sei, daß der Beklagten die Stop-
preisüberschreitung bekannt gewesen sei.

Die Aufwendungen seien teils in RM, teils in DM ge-
macht worden. Da die Beklagte dies im einzelnen nicht dar-
legen könne, sei die Ermittlung der auf die beiden Währun-
gen entfallenden Beträge nur in folgender Weise möglich:
Die Beklagte habe Belege über etwa 30 000 RM oder DM vor-
gelegt. Darin steckten etwa 8 200 DM. Unter Annahme eines
Verhältnisses von $5/7 : 2/7$ seien also von den 11 400 DM
oder RM fünf Siebtel Reichsmark = 8 150 RM, die in 815 DM-West
umgestellt seien, zwei Siebtel Deutsche Mark = 3 250 DM.

Diese DM-Beträge seien je etwa zur Hälfte in DM-West
und DM-Ost aufgewendet worden, sodaß die Beklagte 1 625 DM-West
und 1 625 DM-Ost vergütet verlangen könne.

Die Beklagte könne daher Rückzahlung verlangen von
 $208 + 815 + 1625 = 2648$ DM-West und $720 + 1625 = 2345$
DM-Ost.

Die Umrechnung der Ostmarkbeträge ergäbe bei einem
Mittelkurs von 3,75 200 (richtig 192) DM + 433 DM = 633
DM-West (richtig 625),

zusammen 3 281 DM-West

(richtig 3 273 DM).

Für die Zeit vom 1. April 1949 bis 31. März 1951
betrage die Überschreitung des Stoppreises unter Berück-
sichtigung der Ermäßigung der Miete auf 280 DM nur noch
10 DM monatlich, zusammen 240 DM. Da die Beklagte die Mie-
te für diesen Zeitraum größtenteils noch nicht bezahlt habe,
habe dieser Betrag von der Klagforderung von 17 132 DM in
Abzug gebracht werden müssen, sodaß noch verblieben

16 892 DM.

Dagegen sei gemäß § 406 BGB auch gegen-
über der Klägerin Aufrechnung möglich mit 3 281 DM
(richtig 3 273 DM).

Die Klägerin könne daher nur Zahlung
fordern in Höhe von 13 611 DM
(richtig 13 619 DM-West).

Die Revision wirft die Frage auf, ob auf Grund des
Verstoßes gegen die Preisstopverordnung die Nichtigkeit
des Vertrages oder nur die Herabsetzung des Mietzinses
auf die zulässige Höhe eintritt.

Es handelt sich darum, ob ein Verstoß gegen die Preisstopverordnung das Geschäft richtig macht oder ob es zu dem preisrechtlich zugelassenen Preis aufrecht erhalten bleibt. Da die Überschreitung des zulässigen Preises ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot ist, muß das Rechtsgeschäft nach § 134 BGB nichtig sein, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt. Die Rechtsprechung hat nun in vorsichtiger Abgrenzung eine Ausnahme von der Nichtigkeit in solchen Fällen gemacht, in denen es nach dem Sinn der gesetzlichen Regelung mehr auf die Wahrung eines volkswirtschaftlich berechtigten Preises als auf die Vernichtung von Geschäften ankomme. In diesen Fällen soll das verbotene Geschäft aufrecht erhalten werden, wobei die überhöhte Leistung auf den preisrechtlich zulässigen Betrag herabgesetzt erscheint. Das ist zunächst angenommen worden bei den in den Warenhandel fallenden Güterumsatz-Geschäften, also bei der Veräußerung von Waren, die Gegenstand des regelmäßigen Handelsverkehrs sind (RGR Komm 10. Aufl § 134 Anm 1 Abs 4 § 260; § 535 Anm III, 3; RGZ 168, 307 313; OGHZ 1, 72 76). Die Ausdehnung dieses Gedankens ist für berechtigt erklärt worden für Mietverträge über Wohnräume und für Geschäftsräume, die zum Vermieten an Geschäftsleute bestimmt sind (BGH in JZ 1953, 555). Die Aufrechterhaltung wurde abgelehnt für Grundstücksveräußerungen (RGZ 166, 89; 168, 99; 172, 1 47), für den Verkauf einer Gastwirtschaft (OGHZ 1, 72), für die Verpachtung eines Eigenjagdbezirks (RGZ 165, 385), für Verpachtung von Lichtspieltheatern (BGH in JZ 1953, 555). Im vorliegenden Fall wurde eine Halle vermietet, die für den Betrieb eines Transportunternehmens notwendig ist. Bei dem durch die Zerstörungen in der Kriegszeit hervorgerufenen Mangel an geeigneten Unterstellräumen für Kraftwagen war es volkswirtschaftlich wichtig, daß Räume, die auch nur behelfsmäßig und nach den nötigsten Ausbesserungen verwendet werden konnten,

durch Vermietung Verkehrs- und Transportunternehmen zur Verfügung gestellt wurden. Daraus ergibt sich, daß der Mietvertrag zwar bestehen geblieben ist, der Mietpreis dagegen nur in Höhe der Stopmiete gerechtfertigt ist, sodaß die Klägerin in Höhe des Mehrbetrags ungerechtfertigt bereichert ist. Im Ergebnis kommt dies auf dasselbe hinaus wie die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Vertrag, soweit die Miete die Stopmiete übersteige, unwirksam sei und der zuviel gezahlte Betrag gemäß § 812 BGB zurückgefordert werden könne. Daß das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus die Anwendung des § 817 Satz 2 BGB abgelehnt hat, ist nicht zu beanstanden, da es feststellt, daß der Beklagten die Stoppreisüberschreitung nicht bekannt gewesen sei.

Das Ergebnis wäre übrigens nicht anders, wenn die Nichtigkeit des ganzen Vertrages über die H[REDACTED]-Halle angenommen würde, denn dann hätte die Klägerin den ganzen bezahlten Mietzins ohne rechtlichen Grund erhalten. Die Beklagte müsste sich aber das anrechnen lassen, was sie hätte aufwenden müssen, um das, was sie erhalten hat, zu erlangen und das stimmt mit dem nach der Preisstopverordnung zulässigen Mietzins überein.

Die Revision ist daher nicht begründet, sondern war auf Kosten der Beklagten zurückzuweisen, wobei der dem Berufungsgericht unterlaufene Rechenfehler nicht ausgeglichen werden kann, da dies eine Schlechterstellung der Revisionsklägerin bedeuten würde.

Dr.v. Normann

Schuster

Dr. Oechßler

Dr.Großmann

Dr. Spieler