

daß es sich dabei auf keinen Fall um einen Schadenersatzanspruch im eigentlichen Sinne, der durch ein Ereignis ausgelöst und durch dessen wirtschaftliche Wirkungen bestimmt wird, handeln kann, sondern, wie das Gesetz klar sagt, um eine Entschädigung „zum Ausgleich unbilliger Härten“.

Um aber festzustellen, ob solche vorliegen, muß die gesamte wirtschaftliche und finanzielle Lage des betreffenden Geschäfts als eine Einheit zusammenfassend betrachtet werden. Nur wenn sich dann ergeben sollte, daß, im ganzen gesehen, die vorzeitige Räumung zu so schweren und nachhaltigen Schädigungen für das betreffende Geschäft geführt haben sollte, daß ihm die Hinnahme dieser Nachteile nicht ohne Verletzung der Billigkeit zugemutet werden könnte, kann von einer wirklich unbilligen Härte und einem ihr entsprechenden Ausgleich die Rede sein. Entscheidend sind dabei unsere gesellschaftlichen Anschauungen, die — wie sich aus Art. 19 Abs. 2 der Verfassung ergibt — in allen wirtschaftlichen Fragen das Wohl des ganzen Volkes und die Deckung seines Bedarfs voranstellen und im Rahmen dieser Aufgaben und Ziele jedermann einen seiner Leistung entsprechenden Anteil an dem Ergebnis der Produktion gewährleisten. Es kann also nicht die Rede davon sein, daß es in unserer Gesellschaftsordnung Aufgabe des § 32 Abs. 2 MSchG sei, für die ungeschmälernte Erhaltung eines kapitalistischen Profits Sorge zu tragen. Nur wenn die Leistungsöglichkeit der Verklagten in wesentlichem Umfang durch die vorzeitige Räumung und die Verlegung des Betriebes in andere Räume beschränkt würde, könnte von einer unbilligen Härte die Rede sein.

Tatsächlich ist aber im vorliegenden Falle nicht einmal eine Schmälerung des Geschäftsgewinns durch die vorzeitige Aufgabe des Betriebes in der Sp.-Straße eingetreten, geschweige denn gar, daß die Verklagte in den neuen Räumen in der Entfaltung ihrer auf die Erzielung des Geschäftsgewinns gerichteten Tätigkeit irgendwie beeinträchtigt würde.

Bei dieser Sachlage kann von einer Härte, geschweige denn einer unbilligen, der Verklagten durch den vorzeitigen Umzug zugemuteten Härte, nicht die Rede sein, so daß der Verklagten der darauf gegründete Anspruch aberkannt werden muß.

Art. VIII Ziff. 2 des Wohnungsgesetzes (KRG Nr. 18).

Mieter und Vermieter können die Höhe des Mietzinses durch Vereinbarung regeln, sofern die vereinbarte Miete nicht den behördlich festgesetzten Betrag überschreitet.

OG, Urteil vom 5. Februar 1954 — 1 Zz 116/53.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses H-Straße 8 in H., in welchem der Verklagte seit dem 15. Juni 1951 die Wohnung im Erdgeschoß gemietet hat, die ihm durch Verfügung des Wohnungsamts vom 25. Juni 1951 zugewiesen wurde. Die Klägerin hatte in ihrer Freimeldung an das Wohnungsamt vom 15. März 1951 einen monatlichen Mietzins von 171 DM angegeben. Dieser Betrag wurde dem Verklagten in der Zuweisung mitgeteilt. Auch in den mündlichen Abmachungen haben sich die Parteien nach den von der Klägerin allerdings bestrittenen Angaben des Verklagten auf diesen Betrag geeinigt. Da der Mieter der im Obergeschoß gelegenen Wohnung einen Antrag auf Festsetzung des Mietpreises für diese Wohnung bei der Mietpreisstelle gestellt hatte, machte die Klägerin Ende Juni 1951 dem Verklagten den Vorschlag, vorläufig nur 150 DM zu zahlen, womit sich der Verklagte einverstanden erklärte. Bei der Festsetzung der Miete für die obere Wohnung hat die Preisstelle auch die Miete für die dem Verklagten vermietete Wohnung mit aufgeschlüsselt, ohne jedoch einen Festsetzungsbescheid zu erteilen, da ein Antrag auf Festsetzung der Miete dieser Wohnung von keiner Seite gestellt worden war.

Zu bemerken ist noch, daß der Mietzins für die Wohnung des Verklagten bereits am 9. Juli 1947 durch die Preisbehörde auf monatlich 171 RM festgesetzt worden war. Nach dieser Festsetzung hatte jedoch die Landesregierung das ganze Haus der Klägerin gemietet und, unabhängig von der Festsetzung, mit der Klägerin einen Mietvertrag unter Vereinbarung eines Mietzinses von monatlich 322,50 DM geschlossen.

Nach Aufschlüsselung der Miete für die Wohnung des Verklagten auf monatlich 192,50 DM verlangte die Klägerin vom Verklagten die Zahlung dieser Miete, und zwar rückwirkend seit Bestehen des Mietvertrages. Der Verklagte lehnte diese Forderung unter Berufung auf die nach seiner Behauptung bei Abschluß des Mietvertrages getroffene Vereinbarung einer Miete von monatlich 171 DM ab.

Die Klägerin erhob daraufhin Klage auf die sich nach ihrer Berechnung ergebenden Mietrückstände von monatlich je 21,50 DM seit dem 15. Juni 1951 mit dem bei Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz verlesenen Anträge auf Verurtei-

lung des Verklagten zur Zahlung von 247,25 DM. Die Klägerin berief sich dafür u. a. auch auf einen angeblich ergangenen Bescheid der Preisstelle vom 13. Juli 1951, wonach die Miete für das ganze Grundstück auf 350 DM festgesetzt sei. Danach sei es unbillig, wenn für die größere, vom Verklagten innegehaltene Wohnung nur 171 DM an Miete gezahlt würde, während für die kleinere Wohnung im Obergeschoß alsdann eine höhere Miete, nämlich 179 DM monatlich verbleibe.

Der Verklagte beantragte Klagabweisung.

Das Amtsgericht H. hat mit Urteil vom 6. Juni 1952 die Klage abgewiesen, und zwar mit Rücksicht darauf, daß die Klägerin gegenüber dem Wohnungsamt die Miete selbst mit 171 DM monatlich angegeben habe; da die Klägerin diesen Betrag auch dem Verklagten mitgeteilt und dieser die ihm zugewiesene Wohnung gemietet habe, liege eine durch konkludente Handlungen beider Parteien zustande gekommene Vereinbarung über diese Miete vor.

Auf die hiergegen von der Klägerin eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht das amtsgerichtliche Urteil nach dem inzwischen nochmals auf 299,25 DM erhöhten Anträge der Klägerin abgeändert. Das Bezirksgericht ist abweichend vom Amtsgericht der Meinung, daß unter den Parteien keine feste Miete vereinbart und die Klägerin also berechtigt sei, vom Verklagten die beantragte Miete zu fordern, wie dies auch der Bescheid der Preisstelle vom 13. Juli 1951 zum Ausdruck bringe.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts, der Gesetzesverletzung rügt.

Aus den G r ü n d e n :

Der Antrag hatte Erfolg-

Die Klägerin hat nicht nachgewiesen, daß der Mietvertrag unter den Parteien mit der Bedingung abgeschlossen worden sei, daß für die Höhe des vom Verklagten zu zahlenden Mietzinses eine für die obere Wohnung des Hauses getroffene Preisfeststellung maßgebend sein solle. Die dahingehende Beweiswürdigung des Bezirksgerichts entbehrt jeder Grundlage, insbesondere konnte dafür der Feststellungsbescheid vom 13. Juli 1951, der angeblich für das ganze Haus galt, schon deshalb nicht herangezogen werden, weil er für den nur eine Wohnung betreffenden Mietvertrag der Parteien nicht gilt.

Es ist vielmehr unter den Parteien unstrittig, daß eine für das Mietverhältnis der Parteien verbindliche Preisfeststellung bisher nicht getroffen worden ist. Andererseits hat der Verklagte nicht nur behauptet, sondern auch Beweis dafür angetreten, daß zwischen den Parteien bei Begründung des Mietverhältnisses mündlich ein Preis von 171 DM monatlich verabredet worden ist. Gegen die Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung, wenn sie wirklich getroffen wurde, bestehen keinerlei Bedenken, zumal der Mietvertrag der Parteien auf eine unbestimmte Zeit abgeschlossen ist, also keiner Form bedarf.

Umgekehrt stand eine solche Vereinbarung in voller Übereinstimmung mit der Regelung, die Art. VIII Ziff. 2 der Wohnungsgesetzes (Gesetz Nr. 18 des Alliierten Kontrollrats vom 8. März 1946) für die auf Grund der behördlichen Zuweisung einer Wohnung zu begründenden Mietverhältnisse vorsieht, Ziff. 2 a a. a. O. verlangt von dem Eigentümer in erster Linie den Abschluß eines Mietvertrages mit dem ihm zugewiesenen Mieter. Nur für den Fall, daß eine Vereinbarung nicht zustande kommt, sieht Ziff. 2 b den Erlaß einer Verfügung der Wohnungsbehörde vor, welche die Wirkung eines Mietvertrages hat (sog. Zwangsmietvertrag). Mietvertrag oder Verfügung aber müssen nach Ziff. 2 c a. a. O. vor allem den vom Mieter zu zahlenden Mietzins enthalten.

Danach wäre das Bezirksgericht, wenn es nicht schon der Sachwürdigung des Amtsgerichts folgen wollte, gehalten gewesen, den vom Verklagten angebotenen Beweis für den Inhalt des mit der Klägerin vereinbarten Mietvertrages zu erheben-

Die Nichterhebung dieses Beweises bedeutet eine unzulässige Beschränkung des Verklagten in der Verteidigung seiner Rechte und zugleich einen Verstoß gegen die vorerwähnten Bestimmungen des Wohnungsgesetzes.

Das Urteil des Bezirksgerichts mußte deshalb aufgehoben werden. Die Sache war wegen der Notwendigkeit weiterer Feststellungen im Sinne der vorstehenden Weisungen in entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

Sollte es auf Antrag der einen oder anderen Partei noch zur behördlichen Feststellung des Mietzinses für die Wohnung des Verklagten kommen, so wäre ihr