

zirksgericht den Verklagten an die Abrede vom Jahre 1928 für gebunden, was auch aus der Mitteilung des Rates des Kreises — Abtlg. Finanzen, Referat Preise — an den Klagevertreter vom 15. August 1958 hervorgehe. Diese beruhe darauf, daß die Hauslichtanlage bereits vor 1944, nämlich etwa 1928, eingebaut worden sei und das Lichtgeld seither erhoben werde. Die gesetzliche Grundlage hierfür bilde die PreisstopVO vom 26. November 1936, die Anordnung über die Förderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise vom 6. Mai 1955 (Preisverordnung Nr. 415) in Verbindung mit Ziff. 42 des Runderlasses 184/57 und die dazu ergangenen Richtlinien über die Erhöhung des Mietpreises auf Grund baulicher Verbesserungen vom 20. Oktober 1938.

Gegen dieses Urteil richtet sich der vom Generalstaatsanwalt gestellte Kassationsantrag, mit dem gerügt wird, das Gericht habe es pflichtwidrig unterlassen, zu prüfen, welche Unkosten dem Kläger durch die Treppenbeleuchtung tatsächlich entstehen und welcher Anteil daran auf den Verklagten entfalle. Die vom Rat des Kreises mit Schreiben vom 15. August 1958 erteilte Rechtsauskunft sei verfehlt und für das Gericht nicht verbindlich. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Zwischen den Bescheiden des Rates des Kreises A. — Sachgebiet Preise — vom 16. April 1957 und 15. August 1958 bestehen Widersprüche, die von der Preisstelle auf Antrag beider oder einer der Parteien geklärt werden müssen, bevor überhaupt über die Klageforderung entschieden werden kann. Bei richtiger Behandlung der Sache hätte das Bezirksgericht dies erkennen müssen.

Nach dem Bescheid vom 16. April 1957 soll der Kläger berechtigt sein, neben dem „preisrechtlich zulässigen Mietpreis“ von monatlich 35,60 DM eine „Lichtumlage“ zu erheben. Die Bedeutung des letzteren Wortes ist unklar. Wörtlich genommen wäre der Verklagte danach nur verpflichtet, das ihm zur Verfügung gestellte „Licht“ zu bezahlen, d. h. also die anteiligen Kosten des Lichtstromes für die im Verträge vom 12. November 1928 aufgeführten Beleuchtungsanlagen (Treppenbeleuchtung, Knipslicht, Keller- und Waschhausbeleuchtung), in jedem Falle aber nur einen auf die Mieter des Hauses nach dem tatsächlichen Lichtverbrauch „umzulegenden“ anteiligen Betrag, der neben der preisrechtlich festgesetzten Miete zu zahlen, also nicht Bestandteil des Mietpreises selbst wäre.

Eine andere Regelung trifft der auf Vorstellung des Klägers ergangene Bescheid der gleichen Dienststelle vom 15. August 1958. Auch hier wird zwar der „Mietpreis“ von monatlich 35,60 DM wiederholt. Anschließend aber ist von dem — offenbar dem Verträge vom 12. November 1928 entnommenen — Monatsbetrage von 4 DM „für Durchführung von Wertverbesserungen (Einbau der Minutenlichtanlage)“ die Rede. Danach würde es sich also um einen echten Mietzuschlag handeln. Dem steht aber wieder die Tatsache gegenüber, daß der laufend zu zahlende Betrag von 4 DM nach dem Verträge vom 12. November 1928 — sogar in erster Linie — „den Strompreis bis zu Kilowattstunde à 0,45 RM“ abgibt. Nur berichtigend erwähnt der Vertragstext später die „Installationsvergütung mit Zuleitung Wohnung, Abort, Kammern“. Man wird daraus allerdings im Wege der Auslegung schließen müssen, daß in dem Betrage von 4 DM nicht nur der anteilige Strompreis, sondern auch ein Anteil an der Verzinsung und allmählichen Tilgung der Anlagekosten der Lichtanlage enthalten sein soll ...

Die Rechtslage ergibt sich — insoweit ist dem Bezirksgericht zuzustimmen —, soweit es sich um die Verzinsung und Amortisation der Anlage-(Installations-) Kosten handelt, in erster Linie aus der Preisstop-Verordnung vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955, I 1939, S. 999). Nun ist zwar der Vertrag vom 12. November 1928 bereits vor Inkrafttreten dieser Verordnung geschlossen worden. Dieser Umstand kann aber nicht dazu führen, die in dem Vertrag enthaltene Vereinbarung über die Höhe der „Lichtumlage“ in Bausch und Bogen als fortgeltend anzusehen. Es muß vielmehr zunächst geprüft werden, welcher Anteil in den vereinbarten 4 DM monatlich auf eine angemessene Verzinsung und Abschreibung der Lichtanlage selbst entfällt. Nur insoweit läge eine Vereinbarung der Parteien über einen Zuschlag zur Miete vor, die auch über die Preisstop-Verordnung hinaus Geltung behalten hätte.

Daß nachträgliche weitere unmittelbare oder mittelbare Mieterhöhungen nicht zulässig wären, ergibt sich

aus der Preisverordnung Nr. 415 vom 6. Mai 1955 (GBl. I S. 330) in Verbindung mit Ziff. 42 des Runderlasses betr. Mieterhöhung bei Änderung der Benutzungsart von Räumen vom 29. Dezember 1938 (MittBl. 1939, Nr. 1, S. 10), abgedruckt bei Legier „Preisbildung und Preisüberwachung für Mieten, Pachten und im Grundstücksverkehr“ (VEB Deutscher Zentralverlag). In Betracht kommen insbesondere die Ziff. 1 und 2 des ergänzenden Erlasses vom 20. Oktober 1938 (MittBl. I, Nr. 34, S. 3), abgedruckt bei Legier a. a. O. S. 183. Hinzuweisen ist dabei besonders auf die Bestimmung in Ziff. 2 Abs. 2:

„Wenn elektrische Treppenhausbeleuchtung an Stelle von Gasbeleuchtung eingerichtet wird, ist die Mieterhöhung nicht berechtigt.“

Diese Regelung ergibt sich logisch aus der grundlegenden Bestimmung der Ziff. 42 des Runderlasses Nr. 153/38, wonach eine Mieterhöhung nur zuzulassen ist, wenn der Vermieter Änderungen vorgenommen hat, die den Gebrauchswert der Räume erhöhen. Bei der bloßen Umstellung der Treppenbeleuchtung von Gas auf elektrischen Strom kann dies nicht angenommen werden.

Es müßte also zunächst festgestellt werden, ob und welche nach vorstehenden Ausführungen zu berücksichtigende Wertsteigerung durch die vor Abschluß des Vertrages vom 12. November 1928 vom Kläger veranlaßten Installationen stattgefunden hat. Nur zu ihrer angemessenen Verzinsung und allmählichen Tilgung wäre die Forderung auf Zahlung des Mietzuschlages zulässig und berechtigt.

Daneben müßte der Verklagte allerdings nach dem insoweit ebenfalls bestehengebliebenen Vertrag vom 12. November 1928 auch den auf ihn entfallenden anteiligen Strompreis, soweit er in den erwähnten 4 DM monatlich enthalten ist, weiterhin entrichten. Auch hierüber aber müßten, nötigenfalls unter Zuziehung eines Sachverständigen, von der Preisstelle noch weitere Feststellungen getroffen werden. Nach dem bisher vorliegenden Sachverhalt ist nämlich schon jetzt darauf hinzuweisen, daß mindestens der Verdacht gerechtfertigt ist, daß der Kläger mit der Vereinbarung eines von jedem der sechs Mieter des Hauses zu zahlenden monatlichen „Lichtgeldes“ von 4 DM in Wirklichkeit sich, über den Preis des tatsächlich verbrauchten Stromes hinausgehend, einen Mietzuschlag zu sichern versucht hat, der in auffälligem Mißverhältnis zu der von ihm dafür gewährten Gegenleistung stünde und deshalb insoweit, weil den Anschauungen der werktätigen Bevölkerung widersprechend, nach § 138 BGB nichtig wäre. Es ist bisher unstreitig, daß der Lichtstrom, soweit es sich um die im Verträge vom 12. November 1928 erwähnten Anlagen handelt, über den Zähler des Klägers läuft. Nach der Auskunft des VEB Energieversorgung vom 30. Juli 1958 hat der Kläger in den beiden dunkelsten Monaten des ersten Halbjahres 1958 insgesamt nur 13,04 DM für Lichtstrom verbraucht, monatlich also nur 6,52 DM, und zwar, wie dargelegt, für seinen eigenen Verbrauch und die Hausbeleuchtung. Vergleicht man damit die Verbrauchszahlen der Mieter des Hauses für den gleichen zweimonatigen Zeitraum — 9 DM, 8,12 DM, 10,44 DM, 14,16 DM und 27,36 DM —, so ergibt sich daraus die Vermutung, daß der Kläger aus den monatlich 23 DM, die er nach den bisherigen Angaben von den Mietern für „Lichtgeld“ einzieht, nicht nur seinen privaten Stromverbrauch mit deckt, sondern sogar darüber hinausgehend noch einen nicht unbeträchtlichen mühelosen Gewinn einzieht.

§§ 611, 833 BGB.

Der Tierarztvertrag ist kein Dienstvertrag, sondern ein Vertrag eigener Art. Nicht der Tierhalter, sondern der Tierarzt hat Weisungen über die Behandlung zu erteilen.

Während der Dauer des unmittelbaren tierärztlichen Eingriffs kommt eine Tierhalterhaftung nicht in Betracht.

OG, Urt. vom 2. Dezember 1959 — 2 Uz 19/59 —.

Aus den Gründen:

Die vom Bezirksgericht vertretene Auffassung, zwischen den Parteien habe ein Dienstvertrag im Sinne der §§ 611 ff. BGB bestanden, ist unrichtig.

Das Oberste Gericht hat in seiner Entscheidung vom 8. Dezember 1955 — 2 Uz 39/54 — (veröffentlicht in OZ)