

065 4
Für das Nachschlagewerk ! Nicht für die amtliche Sammlung !

Gesetz: MSchG § 29 Abs 1 Satz 2

Rechtssatz: Das Mieteinigungsamt kann die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung gemäß § 29 Abs 1 Satz 2 MSchG auch dann noch ersetzen, wenn der Mieter den Untermietvertrag abgeschlossen hat und der Untermieter eingezogen ist, ohne daß vorher der Vermieter um die Erteilung der Erlaubnis gebeten worden ist.

Aktenzeichen: IV ZB 8/53

Beschluß des BGH. vom 26. Febr. 1953 KG Berlin

Rechtsentscheid

In der Mietsache

des städtischen Boten Heinz M. [REDACTED] und seiner Ehefrau
Waltraut geb. O. [REDACTED], beide in B. [REDACTED]-W. [REDACTED],
K. [REDACTED] Strasse [REDACTED],

Antragsteller,

g e g e n

die Hauseigentümer Fred G. Bu. [REDACTED] und Elly Bu. [REDACTED] geb. Gu. [REDACTED]
[REDACTED], beide in V. [REDACTED] (N.Y., USA),
vertreten durch den Hausverwalter Walter I. [REDACTED] in B. [REDACTED]-
W. [REDACTED], N. [REDACTED] Strasse [REDACTED],

Antragsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]-[REDACTED], [REDACTED] Strasse [REDACTED] -.

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der
Sitzung vom 26. Februar 1953 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Schmidt und der Bundesrichter Ascher, Raske,
Dr.Kregel und Scheffler

beschlossen:

Das Mieteinigungsamt kann die Erlaubnis des Vermie-
ters zur Untervermietung gemäss § 29 Abs 1 Satz 2
MSchG auch dann noch ersetzen, wenn der Mieter den
Untermietvertrag abgeschlossen hat und der Unter-
mieter eingezogen ist, ohne dass vorher der Vermie-
ter um die Erteilung der Erlaubnis gebeten worden
ist.

- 2 -

G r ü n d e :

Die Antragsteller sind Mieter einer Wohnung im Hause B- W, K Strasse . Die Antragsgegner sind die Vermieter. Die Antragsteller haben am 29. Mai 1952 eine Familie mit einem Kind als Untermieter in ein Zimmer ihrer Wohnung aufgenommen. Sie haben im Juli 1952 beim Amtsgericht Charlottenburg als Mieteinigungsamt den Antrag gestellt, die Erlaubnis der Vermieter zur Untervermietung eines Zimmers an eine Familie mit Kind gemäss § 29 MSchG zu ersetzen. Das Amtsgericht hat dem Antrag durch einen am 27. August 1952 zugestellten Beschluss vom 16. August 1952 stattgegeben. Es hat seiner Entscheidung die Rechtsansicht zugrunde gelegt, dass das Mieteinigungsamt die Erlaubnis zur Untervermietung auch dann noch ersetzen könne, wenn der Vermieter den Untermietervertrag ohne Befragung des Vermieters abgeschlossen habe und der Untermieter bereits eingezogen sei. Gegen diesen Beschluss haben die Antragsgegner am 1. September 1952 Rechtsbeschwerde eingelegt, zu deren Begründung sie vorgebracht haben, das Oberlandesgericht Frankfurt/Main habe in einer Entscheidung vom 28. Februar 1951 (NJW 52 S 829) die Ansicht vertreten, die Erlaubnis zur Untervermietung könne nach dem Einzug des Untermieters nicht mehr durch das Mieteinigungsamt ersetzt werden. Das Landgericht, das diese Ansicht nicht teilt und die Beschwerde zurückweisen möchte, legte die Sache gemäss Art 47 MSchG dem Kammergericht zur Vorabentscheidung über diese Rechtsfrage vor. Das Kammergericht ist derselben Meinung wie die beiden Vorinstanzen und hat, da es somit entgegen dem Oberlandesgericht Frankfurt/Main entscheiden wollte, die Sache gemäss §§ 47 Abs 2 Satz 2 MSchG, 28 Abs 2



u 3 RFGG dem Bundesgerichtshof vorgelegt. Dem Kammergericht ist im Ergebnis zuzustimmen. Allerdings vermag die von ihm übernommene Begründung Bettermanns (MSchG Anm 139 zu § 29) nicht zu überzeugen. Bettermann führt aaO aus:

Dass die Erlaubnis auch noch nachträglich, d.h. nach bereits vollzogener Überlassung an den Dritten ersetzt werden könne, ergäbe sich aus der Natur der Ersetzung als staatliches Ersatzgeschäft. Da der Vermieter seine Erlaubnis nicht nur vorher, also als Einwilligung, sondern auch nach der Überlassung, also als Genehmigung, erteilen könne, so müsse dies auch das Mieteinigungsamt können, das ja nur an Stelle des Vermieters handle, wenn es dessen Zustimmung ersetze. Die zwangsweise Erlaubnis sei, was den Zeitpunkt ihrer Erteilung anlange, nicht anders zu behandeln, als die freiwillig erteilte. Dass aber die Erlaubnis des § 549 BGB auch als Genehmigung erteilt werden könne, unterliege nicht den geringsten Bedenken, zumal diese Zustimmung, anders als im Falle der §§ 182 ff BGB, nicht einmal Wirksamkeitsvoraussetzung der Drittüberlassung sei. Die Erlaubnis umfasse ebenso wie die Zustimmung das vorherige wie das nachträgliche Einverständnis.

Aber Zweifel darüber, in welchem Umfang ein Gesetz die Übertragung von privatrechtlichen Befugnissen auf eine Behörde vorgenommen hat, können durch den Hinweis darauf, dass die Übertragung vorgenommen worden ist, ebensowenig behoben werden, wie durch den Hinweis auf den Umfang der Befugnis in der Hand des zunächst Berechtigten, hier also des Vermieters. Auch aus der Natur der Ersetzung als eines staatlichen Ersatzgeschäfts folgt nichts dafür, in welchem Umfang das Gesetz die Ersetzungsbefugnis verliehen hat. Dass das Mieteinigungsamt nicht völlig an die Stelle des Vermieters tritt, ergibt sich aus dem MSchG selbst; denn es darf die Erlaubnis nicht erteilen, wenn der Vermieter einen wichtigen Grund für die Versagung hat, obwohl es dem Vermieter doch auch in diesem Fall freisteht, die Er-

laubnis zu erteilen.

Richtig ist allerdings die Erwägung, dass der Gesetzgeber, wenn er eine nachträgliche Erlaubnis hätte ausschliessen wollen, dies klar zum Ausdruck gebracht haben würde, wie er dies auch insoweit getan hat, als er dem Mieteinigungsamt die Ersetzungsbefugnis für den Fall nicht gegeben hat, dass der Vermieter einen wichtigen Grund zur Versagung hat.

Das Oberlandesgericht Frankfurt meint, einen solchen Willen des Gesetzgebers daraus entnehmen zu sollen, dass er dem § 29 Abs 1 MSchG die Fassung gegeben hat:

"Will der Mieter die Mieträume untervermieten, so kann die Erlaubnis von dem Vermieter nur aus einem wichtigen Grunde verweigert werden. Auf Antrag des Mieters kann das Mieteinigungsamt die Erlaubnis ersetzen."

Es führt hierzu aus, der Gesetzgeber habe damit die Ersetzungsbefugnis des Mieteinigungsamts an die gesetzliche Voraussetzung gebunden, dass der Mieter untervermieten wolle, so dass nach dem Wortsinn jedenfalls dann kein Raum mehr für ein Eingreifen des Mieteinigungsamts bestehe, wenn ohne vorherige Befragung des Vermieters der Mieter untervermietet hat und der Untermieter eingezogen ist. Diese Auslegung misst dem Wortlaut zu viel Bedeutung bei. Dieser findet, wie das Kammergericht im Anschluss an Bettermann ausgeführt hat, mit Wahrscheinlichkeit seine Erklärung darin, dass dem Gesetzgeber bei der Fassung des § 29 der Regelfall vorgeschwebt hat, dass der Mieter sich vertragsgemäss vor der Untervermietung um die Erlaubnis des Vermieters bemüht. Es kann nicht angenommen werden, dass der Gesetzgeber seinen Willen, eine

nachträgliche Erlaubnis auszuschliessen, nur in der unzulänglichen Weise zum Ausdruck gebracht haben sollte, dass er den § 29 mit den Worten: "Will der Vermieter" eingeleitet hat. Auch daraus, dass die Bestimmung früher dahin lautete, dass die Erlaubnis der Vermieter, den Gebrauch des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, durch die Erlaubnis des Mieteinigungsamts ersetzt werde, kann nichts für die Ansicht des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main entnommen werden. Diese Änderung deutet nicht darauf hin, dass der Gesetzgeber damit eine nachträgliche Erlaubnis habe ausschliessen wollen. Das Oberlandesgericht Frankfurt meint weiter, das Gesetz schütze den Mieter schon ohnehin weitgehend, die Begrenzung der Rechte des Vermieters erforderten es auf der anderen Seite, dass er ohne sein Wissen nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden dürfe und zumindest vor dem Einzug des Untermieters die Möglichkeit zur Stellungnahme habe; denn nach dessen Einzug sei seine Lage in tatsächlicher Beziehung so erschwert, dass er sich im wesentlichen vielfach mit dem eingetretenen Zustand abfinden werde und müsse. Den Belangen des Mieters trage § 29 Abs 2 MSchG dadurch hinreichend Rechnung, dass die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung allgemein ersetzt werden könne. Diesen Ausführungen kann zunächst insoweit nicht zugestimmt werden, als sie den weitgehenden Umfang des dem Mieter vom Gesetz gewährten Schutzes als einen für die Auslegung, und zwar eine einengende Auslegung erheblichen Umstand werten. Erheblich könnte allenfalls sein, dass das Mieteinigungsamt durch seine nachträgliche Erlaubnis ein eigenmächtiges Handeln des Mieters sanktioniert. Demgegenüber ist aber zu berücksichtigen, dass das Mieteinigungsamt die Erlaubnis nur geben darf, wenn die Ver-

mieter sie - nachträglich - zu Unrecht, also ohne wichtigen Grund, versagt haben. Der Verstoss, den der Mieter etwa dadurch begeht, dass er einem Untermieter ohne Erlaubnis des Vermieters Räume überlässt, ist also mehr formaler Art, und es kann nicht angenommen werden, dass der Gesetzgeber einen solch leichten Verstoss angesichts der das Gesetz veranlassenden Raumnot als hinreichenden Grund für die Versagung der Erlaubnis angesehen habe. Die nachträgliche Genehmigung zulassen bedeutet auch keineswegs, dass damit dem Mieter ein unmittelbares Recht zur Gebrauchsüberlassung gegeben werde und er nur nachträglich die Erlaubnis des Mieteinigungsamts einholen müsse, wenn der Vermieter nicht einverstanden ist: die Gebrauchsüberlassung bleibt auch dann, wenn der Vermieter keinen wichtigen Grund zur Verweigerung seiner Erlaubnis hat, unbefugt im Sinne des § 2 Abs 1 MSchG, und kann daher unter Umständen eine Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Schmidt

Ascher

Raske

Kregel

Scheffler