

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: ja

MSchG § 29

§ 29 MSchG findet entsprechende Anwendung, wenn eine Mieterin nach Verheiratung ihren Ehemann in ihre Mietwohnung aufnimmt.

BGH, Beschl. v. 30. Oktober 1963 - VIII ZB 23/63 -
OLG Schleswig
LG Lübeck

B e s c h l u ß

In Sachen

der Ehefrau Anneliese W [REDACTED], geschiedene J [REDACTED], geb.
R [REDACTED] in G [REDACTED]-H [REDACTED], Wö [REDACTED],

Antragstellerin und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],
[REDACTED] Str. [REDACTED] -

gegen

den Bundesbahnbeamten Willi J e [REDACTED] in G [REDACTED]-
H [REDACTED], Wö [REDACTED],

Antragsgegner und Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED].

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sit-
zung vom 30. Oktober 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar,
Artl, Dr. Mezger und Dr. Messner

beschlossen:

§ 29 MSchG findet entsprechende Anwendung, wenn
eine Mieterin nach Verheiratung ihren Ehemann
in ihre Mietwohnung aufnimmt.

G r ü n d e :

1. Die Antragstellerin hatte ihren späteren Ehemann, den
Maler W [REDACTED], bereits vor ihrer Heirat in ihre Mietwohnung
im Hause des Antragsgegners aufgenommen. Auf dessen Klage
wurde W [REDACTED] vom Amtsgericht verurteilt, die Wohnung "so-
fort zu verlassen". Nach Einlegung der Berufung gegen die-
ses Urteil heiratete er die Antragstellerin. Das Landge-
richt hat seine Berufung zurückgewiesen und in den Ent-
scheidungsgründen seines Urteils ausgeführt, die Aufnah-

me des Ehemanns in die Wohnung der Antragstellerin bedürfe gemäß § 549 Abs.1 BGB der Erlaubnis des Antragsgegners. Diese sei weder erteilt noch gemäß § 29 MSchG ersetzt worden. Deshalb sei der Ehemann mit Recht zum Verlassen der Wohnung verurteilt worden.

Nach Erlaß dieses Urteils, das bisher nicht vollstreckt ist, hat die Antragstellerin bei dem Amtsgericht als Mieteinigungsamt um die Ersetzung der Erlaubnis des Antragsgegners zur Einräumung des Mitbesitzes der Wohnung an ihren Ehemann nachgesucht.

Das Amtsgericht hat diesen Antrag abgelehnt.

Das Landgericht, an das die Sache auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gelangt ist, hat die Sache dem Oberlandesgericht zwecks Herbeiführung eines Rechtsentscheides über die aus dem Ausspruch des Beschlusses des Senats ersichtliche Rechtsfrage vorgelegt. Es möchte § 29 MSchG anwenden, sieht sich hieran aber durch den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 23. Mai 1958 (Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1958,185) gehindert.

Das Oberlandesgericht teilt die Auffassung des Landgerichts. Es hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Erteilung des von dem Landgericht eingeholten Rechtsentscheids vorgelegt.

2. Bereits in seinem Beschluß vom 15. Dezember 1959 - VIII ZB 28/59 - (insoweit in BGHZ 31,285 nicht abgedruckt, vgl. jedoch die Anmerkung von Gelhaar in LM MSchG § 30 Nr.1 unter 2) hat der Senat die Zuständigkeit des Bundesgerichtshofs für die Erteilung von Rechtsentscheiden nach § 47 MSchG, § 28 Abs.2 und 3 FGG angenommen. Von dieser Ansicht abzugehen, besteht keine Veranlassung.



Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 28 Abs.2 FGG hat das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht mit Recht bejaht, da seine Rechtsauffassung in der maßgebenden Rechtsfrage der von dem Oberlandesgericht Stuttgart in dem bereits erwähnten Rechtsentscheid vertretenen Rechtsansicht widerspricht. Gemäß § 28 Abs.3 FGG hat daher der Bundesgerichtshof über die vorgelegte Rechtsfrage zu befinden.

3. In der Sache selbst ist der Rechtsansicht des vorliegenden Gerichts zu folgen.

a) Eine Stellungnahme zu der Frage, ob eine Mieterin, die ihren Ehegatten in die Mietwohnung aufnehmen will, dazu nach § 549 Abs.1 Satz 1 BGB der Erlaubnis des Vermieters bedarf, ist entgegen der Meinung des vorlegenden Oberlandesgerichts nicht veranlaßt. Allerdings scheint der Wortlaut des § 29 Abs.1 MSchG darauf hinzudeuten, daß die Erlaubnis des Vermieters durch das Mieteinigungsamt nur dann ersetzt werden kann, wenn sie nach der erwähnten Vorschrift des ^{Bürgerlichen Gesetzbuches} notwendig ist (diese Auffassung wird vertreten von Bettermann, Mieterschutzgesetz, § 29 Nr.89, 93 und 93 a). Mit dieser Auslegung würde jedoch dem Zweck des § 29 MSchG nicht genügend Rechnung getragen. Diese Bestimmung hat ihre Grundlage sowohl im Bereich der Wohnraumbewirtschaftung wie im Gedanken des Mieterschutzes. Indem sie dem Mieter dazu verhilft, sein Bestreben nach Einschränkung des eigenen Wohnraumbedarfs gegen den Willen des Vermieters durchzusetzen, dient sie gleichzeitig auch der Linderung der Raumnot. Sie ist aber andererseits auch als eine Vorschrift zum Schutze des gegenüber dem Vermieter im allgemeinen wirtschaftlich und sozial schwächeren Mieters zu begreifen, wie besonders daraus erhellt, daß sie nach § 52 e MSchG auch im Falle einer landesrechtlich angeordneten Beschränkung des Mieterschutzes nach § 52 MSchG, die gerade für Gemeinden

ohne Wohnraumnot in erster Reihe in Betracht kommen wird, anwendbar bleibt (vgl. Bettermann aaO Nr.1 bis 6). Unter beiden Gesichtspunkten erfordert die in § 29 MSchG enthaltene Vorschrift eine Auslegung, die gewährleistet, daß der Mieter sein Ziel erreicht. Das wäre in zahlreichen Fällen in Frage gestellt, wenn das Mieteinigungsamt, falls es das Einverständnis des Vermieters nach § 549 Abs.1 Satz 1 BGB nicht für erforderlich hält, mit dieser Begründung die Ersetzung der Vermietererlaubnis schlechthin ablehnen müßte. Zwar bindet die rechtskräftige Ersetzung der Erlaubnis als rechtsgestaltende hoheitliche Willensäußerung jedes Gericht. Lehnt aber das Mieteinigungsamt den Antrag des Mieters ab, so entfaltet die in einer solchen Entscheidung geäußerte Auffassung, der Mieter dürfe die Mietsache auch ohne Erlaubnis des Vermieters einem Dritten überlassen, keine bindende Kraft. Dem Streitgericht, das etwa über eine auf § 2 MSchG gestützte Mietaufhebungsklage zu befinden hätte, wäre es in einem solchen Falle nicht verwehrt, entgegen der Ansicht des Mieteinigungsamtes eine erlaubnispflichtige und daher unbefugte Gebrauchsüberlassung festzustellen und damit möglicherweise zu einem Ergebnis zu gelangen, das als untragbar empfunden werden müßte und geeignet wäre, das Vertrauen in die Rechtsprechung zu erschüttern. Deshalb hat das Mieteinigungsamt die ohne wichtigen Grund verweigerte Erlaubnis des Vermieters nach § 29 MSchG schon dann zu ersetzen, wenn dafür ein Rechtsschutzbedürfnis des Mieters anzuerkennen ist. Dies entspricht auch der ständigen Rechtsprechung des Kammergerichts (vgl. JW 1928,1066; DR 1943,702). Ein Rechtsschutzbedürfnis des Mieters kann aber stets dann nicht verneint werden, wenn, wie in dem vorliegenden Falle, das für die Entscheidung über den Bestand des Mietverhältnisses im letzten Rechtszuge zuständige Streitgericht bereits die Rechtsansicht geäußert hat, eine Mieterin dürfe ihren Ehemann nur mit Erlaubnis des Vermieters in ihre Mietwohnung aufnehmen.

b) In seiner geltenden Fassung geht § 29 MSchG auf § 5 der Dritten und § 4 der Fünften Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 5. September 1939 (RGBl I 1670) und, vom 14. August 1940 (RGBl I 1104) zurück. Während er in der Fassung des Mieterschutzgesetzes vom 1. Juni 1923 (RGBl I 353) "die Erlaubnis des Vermieters, den Gebrauch des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, insbesondere ihn unterzuvermieten" (§ 549 Abs.1 BGB), zum Gegenstand hatte, betrifft der nunmehr geltende Wortlaut nur noch die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung. Aus diesem Gegensatz leitet das Oberlandesgericht Stuttgart (aaO) im Anschluß an Roquette (Mieterschutzgesetz 1956 § 29 Anm.7) seine Auffassung her, der Gesetzgeber habe mit der Neufassung die Bestimmung bewußt einengen wollen. Es lehnt daher eine entsprechende Anwendung des § 29 MSchG auf Fälle der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung ab. Der gegenteiligen, von den vorlegenden Gerichten vertretenen und in Rechtsprechung und Schrifttum überwiegenden Meinung (vgl. KG DR 1943,702; LG Hagen HMRRspr 1950 Nr.29; LG Düsseldorf BlGBW 1955,79; Bettermann aaO Nr.31; Kiefersauer/Glaser/Brumby, Grundstücksmieta 9.Aufl. § 29 MSchG Nr.4; Hans, Mieterschutzgesetz 6. und 7.Aufl. § 29 Anm.1 S.119) liegt der Gedanke zugrunde, die Gleichheit der Interessenlage bei der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung im Verhältnis zur Untervermietung verlange eine ausdehnende Anwendung des § 29 MSchG. Diesen Gesichtspunkt hält das Oberlandesgericht Stuttgart nicht für durchschlagend. Es führt dazu aus, der Mieter werde bei einer unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung an der Ersetzung der Vermieter-erlaubnis weniger interessiert sein, weil "für ihn in diesem Fall der Anreiz eines Verdienstes wie bei der Untervermietung" fehle (ähnlich Roquette aaO). Damit wird jedoch verkannt, daß nicht nur wirtschaftliche Interessen des Mieters, den Gebrauch der Mietsache Dritten zu überlassen, denkbar und schutzwürdig sind.

Für einen verheirateten Mieter ist es vor allem von Bedeutung, daß ihm die Möglichkeit eröffnet wird, seinen Ehegatten in die Wohnung aufzunehmen, und daß er dieses Ergebnis auch gegen den Widerspruch des Vermieters erreichen kann. Für die Annahme, daß der Gesetzgeber ein so augenfälliges und schwerwiegendes Interesse des Mieters habe außer acht lassen und mit § 29 MSchG nur das Bestreben des Mieters, sich durch Untervermietung eine Einnahmequelle zu schaffen, habe schützen wollen, besteht kein Anhalt. Deshalb zwingt auch die Entstehungsgeschichte des § 29 MSchG nicht zu dem vom Oberlandesgericht Stuttgart gezogenen Schluß. Zwar stimmt der Wortlaut der Neufassung des § 29 MSchG mit der früheren Fassung nicht überein. Aus dieser Abweichung läßt sich jedoch nur folgern, daß der damalige Gesetzgeber lediglich den für die Praxis wichtigsten Fall der Überlassung von Wohnraum durch den Mieter an einen Dritten hat ausdrücklich regeln wollen. Das schließt aber eine entsprechende Anwendung des § 29 MSchG auf einen Sachverhalt, wie er hier zu entscheiden ist, nicht aus. Sie erscheint vielmehr gerade mit Rücksicht darauf geboten, daß Art.6 Abs.1 GG der Ehe und Familie den besonderen Schutz der staatlichen Ordnung garantiert. Endlich findet der im Ausspruch des Beschlusses enthaltene Rechtssatz auch in dem oben unter a) näher umschriebene Zweck des § 29 MSchG seine Rechtfertigung.

c) Die Frage, ob § 29 MSchG in sämtlichen Fällen des § 549 Abs.1 Satz 1 BGB entsprechend anzuwenden ist (so u.a. Bettermann aaO Nr.31), reicht über den Rahmen der vorgelegten Rechtsfrage hinaus und bedarf daher keiner Entscheidung.

4. Abschließend erscheint noch der Hinweis geboten, daß bei Anträgen auf Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters stets auch zu prüfen ist, ob die Vorschrift für das maßgebliche Mietverhältnis überhaupt gilt. Eine entsprechen-

de Anwendung des § 29 MSchG kann der Sache nach nur dann in Betracht kommen, wenn er im Falle der Untervermietung unmittelbar anzuwenden wäre. Zu dieser Prüfung gibt gerade der vorliegende Fall Anlaß, weil die Wohnung des Antragstellerin möglicherweise frei finanziert ist (vgl. § 31 a MSchG) und das Mietverhältnis der Parteien anscheinend Mischräume im Sinne des § 5 Abs.3 GRMG zum Gegenstand hat. Den sich in diesem Zusammenhang ergebenden Rechtsfragen hat der Senat jedoch angesichts der durch die vorgelegte Rechtsfrage gegebenen Begrenzung seiner Zuständigkeit beim Erlaß eines Rechtsentscheids nicht nachzugehen.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Artl Dr.Mezger Dr.Messner