

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

MSchG § 30

Die Vorschrift des § 30 MSchG findet auf ein Untermietverhältnis über unselbständige Teile einer Wohnung jedenfalls dann Anwendung, wenn der Untermieter mit seiner Familie in den Mieträumen eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt.

BGH Beschl. v. 15. Dezember 1959 - VIII ZB 28/59 - BayObLG
LG Kempten

R e c h t s e n t s c h e i d

In Sachen

des Hilfsarbeiters Adolf d e M [REDACTED] in K[REDACTED], F[REDACTED]-
[REDACTED]straße [REDACTED];

Antragsgegners und Rechtsbeschwerdeführers,
- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

gegen

die Spenglermeisterseheleute Georg und Emmy H [REDACTED]
in K[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller und Rechtsbeschwerdegegner,
- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der
Sitzung vom 15. Dezember 1959 unter Mitwirkung von Senats-
präsident Dr. Großmann sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar,
Artl. Dr. Spieler und Dr. Dorschel

beschlossen:

Die Vorschrift des § 30 MSchG findet
auf ein Untermietverhältnis über unselbstän-
dige Teile einer Wohnung jedenfalls dann
Anwendung, wenn der Untermieter mit seiner
Familie in den Mieträumen eine selbständige
Wirtschaft oder Haushaltung führt.

- 2 -

G r ü n d e :

1. Die Antragsteller bewohnen mit ihren drei Kindern als Untermieter zwei Räume der Mietwohnung des Antragsgegners und führen darin einen selbständigen Haushalt. Sie wollen diese Räume gegen eine abgeschlossene Fünfstückwohnung tauschen. In dieser wohnt nach dem Tode des Hauptmieters nur der Rentner P., der zur Übersiedlung in die jetzigen Räume der Antragsteller bereit ist. Die von dem Antragsgegner verweigerte Einwilligung zum Eintritt des P. in den Untermietvertrag der Antragsteller hat das Mieteinigungsamt in Kempten durch Beschluß vom 21. August 1959 ersetzt. Gegen diese Entscheidung hat der Antragsgegner am 25. August 1959 Rechtsbeschwerde eingelegt.

Das Landgericht in Kempten will in Übereinstimmung mit dem Rechtsentscheid des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 22. August 1952 (BayObLGZ 1952, 175 = MDR 1953, 40) § 30 MSchG dahin auslegen, daß die Ersetzung der Einwilligung des Vermieters zum Wohnungstausch unzulässig ist, wenn der Untermieter nur unselbständige Teile einer Wohnung bewohnt und diese von ihm innegehaltenen Räume vertauschen will. Da aber die Entscheidung des Mieteinigungsamtes im Einklang mit veröffentlichten Entscheidungen anderer Gerichte steht, insbesondere mit dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 15. September 1952 (NJW 1953, 70), hat das Landgericht die Akten gemäß § 47 MSchG dem Bayerischen Obersten Landesgericht vorgelegt, um eine Vorabentscheidung über die Rechtsfrage herbeizuführen, ob § 30 MSchG auch auf ein Untermietverhältnis über unselbständige Teile einer Wohnung Anwendung findet.

Das Bayerische Oberste Landesgericht will an der in seinem erwähnten Rechtsentscheid vertretenen Ansicht festhalten, die mit dem angeführten Rechtsentscheid des Ober-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

landesgerichts Oldenburg unvereinbar ist. Es hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Erteilung des von dem Landgericht eingeholten Rechtsentscheids vorgelegt.

2. Die Zuständigkeit des Bundesgerichtshofs für die Erteilung des Rechtsentscheids ist gegeben.

Entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts Hamm (JMBL NRW 1952, 146; ZMR 1954, 86) sind nach der Aufhebung der Verordnung über die Zuständigkeit der Oberlandesgerichte in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und der Kostenordnung vom 23. März 1936 (RGBl I 251) durch Art. 8 Abschn. II Nr. 9 des Gesetzes zur Wiederherstellung der Rechtseinheit auf dem Gebiete der Gerichtsverfassung, der bürgerlichen Rechtspflege, des Strafverfahrens und des Kostenrechts vom 12. September 1950 (BGBl I 455) grundsätzlich die Oberlandesgerichte (in Bayern das Bayerische Oberste Landesgericht) zur Erteilung von Rechtsentscheiden gemäß § 47 MSchG berufen.

Nach der von dem Oberlandesgericht Hamm (aaO) vertretenen Ansicht soll infolge der erwähnten Gesetzesregelung die Erteilung eines Rechtsentscheids überhaupt nicht mehr möglich sein, weil es der Gesetzgeber unterlassen habe, ein hierfür zuständiges Gericht zu bestimmen. Dieser Auffassung vermag der beschließende Senat nicht zu folgen. Die Vorschrift des § 47 MSchG ist weiter in Kraft geblieben und nach wie vor von großer Bedeutung, denn durch sie soll gewährleistet werden, daß eine möglichst weitgehende Rechtseinheit in der Spruchpraxis der Mieteinigungsämter herbeigeführt wird (Roquette MSchG 1956 § 47 Nr. 5). Gerade auf dem für die Allgemeinheit besonders wichtigen Gebiet des Mieterschutzrechts ist es dringend erforderlich, daß die auftauchenden Rechtsfragen durch die Vielzahl der zur Anwendung des Mieterschutzgesetzes berufenen Gerichte übereinstimmend entschieden werden. Dieses Ergebnis ist aber nur dann sichergestellt, wenn ein oberes Gericht dazu berufen ist, grundsätzliche oder zwischen mehreren

Gerichten streitig gewordenen Rechtsfragen verbindlich zu beantworten. Es hat daher sicherlich nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprochen, daß die Aufhebung der erwähnten Verordnung vom 23. März 1936, nach der sich, wie der Wortlaut des § 47 Abs. 2 Satz 1 MSchG besagt, die Zuständigkeit für die Erteilung von Rechtsentscheiden bestimmte, zu der Folge führte, Rechtsentscheide überhaupt für die Zukunft unmöglich zu machen. Vielmehr dürfte es nur infolge eines Versehens unterlassen worden sein, eine die Regelung der aufgehobenen Verordnung ersetzende Zuständigkeit zur Erteilung von Rechtsentscheiden ausdrücklich zu begründen. Anscheinend hat der Gesetzgeber unbeachtet gelassen, daß § 28 Abs. 1 FGG auf die Entscheide gemäß § 47 MSchG nicht unmittelbar anwendbar ist, da es sich bei ihnen nicht um Entscheidungen auf weitere Beschwerden der freiwilligen Gerichtsbarkeit handelt. Der Rechtsentscheid ist nämlich eine dem Verfahren vor den Mieteinigungsämtern eigentümliche Rechtseinrichtung (Roquette aaO § 47 Nr. 6). Er setzt zwar voraus, daß eine Partei eine Rechtsbeschwerde eingelegt hat, jedoch ist nicht die Partei, sondern nur die Beschwerde-stelle zur Einholung eines Rechtsentscheids befugt. Trotzdem rechtfertigt sich die entsprechende Anwendung der Zuständigkeitsregelung des § 28 Abs. 1 FGG auf Rechtsentscheide. Die angeführte Verordnung von 1936 bezweckte die Zusammenfassung der Beschwerdeentscheidungen bei den sogenannten Zentralgerichten und wirkte sich praktisch lediglich als eine Abänderung und Ergänzung des § 28 Abs. 1 FGG dahin aus, daß über die weitere Beschwerde grundsätzlich nicht mehr das im Rechtsmittelzuge jeweils übergeordnete, sondern nur einzelne dazu besonders bestimmte Oberlandesgerichte zu entscheiden hatten. Nach Aufhebung der Verordnung ist aber die niemals aufgehobene Bestimmung des § 28 Abs. 1 FGG wieder uneingeschränkt in Kraft. Bei der Schaffung der Vorschrift des § 47 Abs. 2 MSchG im Jahre 1942 hat ersichtlich die Zuständigkeit für die Erteilung von Rechtsentscheiden denjenigen Gerichten übertragen werden sollen, die zur Entscheidung weiterer Beschwerden der freiwilligen Gerichtsbarkeit berufen waren, das waren aber

nach der damaligen Regelung die sogenannten Zentralgerichte. Nach dem Wegfall der Verordnung können deshalb, will man zu einem sinnvollen Ergebnis gelangen, nur die Gerichte als an ihrer Stelle zur Erteilung von Rechtsentscheiden befugt angesehen werden, die nunmehr zur Entscheidung über weitere Beschwerden berufen sind; das sind aber nach § 28 Abs. 1 FGG die Oberlandesgerichte. Hinzukommt noch ein weiterer Gesichtspunkt: In § 47 Abs. 2 Satz 2 MSchG sind § 28 Abs. 2 und 3 FGG ausdrücklich für entsprechend anwendbar erklärt worden. Gerade diese Verweisung zeigt mit aller Deutlichkeit, daß die Zuständigkeitsregelung bei Rechtsentscheiden mit derjenigen für die weiteren Beschwerden in der freiwilligen Gerichtsbarkeit übereinstimmen sollte. Bei dieser Sachlage bestehen gegen die entsprechende Anwendung des § 28 Abs. 1 FGG keine durchgreifenden Bedenken, obwohl nach dem Wegfall der erwähnten Verordnung es an einer ausdrücklichen Bestimmung darüber fehlt, von welchen Gerichten die Rechtsentscheide nach § 47 MSchG zu erlassen sind, denn hieraus läßt sich, wie ausgeführt, nicht entnehmen, daß Rechtsentscheide nicht mehr erteilt werden konnten. Vielmehr ist jetzt, wie Schrifttum und Rechtsprechung mit Ausnahme des OLG Hamm übereinstimmend annehmen, die Zuständigkeit der Oberlandesgerichte begründet.

Die hier vertretene Meinung wird von den im Kommentar zum Mieterschutzgesetz von Roquette (1956 § 47 Anm. 5 Nr. 20 S. 610 Note 1) angeführten Gerichten und von Roquette selbst (aaO Nr. 20-22) geteilt. Sie entspricht auch der Auffassung des IV. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs, der nach dem Geschäftsverteilungsplan für das Jahr 1953 zur Entscheidung in Fällen des § 28 FGG berufen war, denn er hat sich in seinem Beschluß vom 26. Februar 1953 - IV ZB 8/53 - (IM MSchG § 29 Nr. 1), allerdings ohne die hier aufgeworfene Frage zu erörtern, zur Erteilung eines Rechtsentscheides in einer Mieterschutzsache für befugt gehalten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 28 Abs. 2 FGG hat das Bayerische Oberste Landesgericht mit Recht bejaht, da seine Rechtsauffassung in der maßgebenden Rechtsfrage mit

der von dem Oberlandesgericht Oldenburg in dem bereits erwähnten Rechtsentscheid vertretenen Rechtsansicht nicht übereinstimmt. Gemäß § 28 Abs. 3 FGG hat daher der Bundesgerichtshof den Rechtsentscheid zu erlassen.

3. Im Hinblick auf den Sachverhalt, der zur Einholung des Rechtsentscheids geführt hat, ist die von den vorliegenden Gerichten gestellte Frage insofern zu weit gefaßt, als sie uneingeschränkt die Anwendbarkeit des § 30 MSchG auf ein Untermietverhältnis über unselbständige Teile einer Wohnung zum Gegenstand hat, während angesichts der gegebenen Fallgestaltung es nur darauf ankommt, ob § 30 MSchG dann anzuwenden ist, wenn der Untermieter in dem von ihm gemieteten unselbständigen Teile einer Wohnung eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt. Der beschließende Senat hat daher keine Veranlassung gesehen, die ihm vorgelegte Frage in der Weise, wie sie gestellt ist, zu beantworten, sondern hat den Rechtsentscheid nur mit der gebotenen Einschränkung erteilt.

In der Sache selbst ist jedenfalls insoweit, als die Ersetzung der Einwilligung des Hauptmieters in den Wohnungstausch eines Untermieters, der in dem Mietraum mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt, in Frage steht, der Rechtsansicht des Oberlandesgerichts Oldenburg zu folgen, die auch von Bettermann (MSchG § 30 Nr. 42-47), Dahm (MSchG 1953 § 30 Anm. zu Abs. 1), Holthöfer (DR 1941, 536, 537), OLG Frankfurt (ZMR 1953, 156 = MDR 1954, 42 - bezogen auf hessisches Landesrecht), LG Göttingen (ZMR 1953, 122) geteilt wird.

a) Nach § 30 Abs. 1 MSchG steht dem Mieteinigungsamt die Befugnis zur Ersetzung der vom Vermieter verweigerten Einwilligung zu, wenn der Mieter einer Wohnung die Mieträume im Wege des Tausches einem Dritten überlassen will. Bei der Auslegung dieser Bestimmung stellt das Bayerische Oberste Landesgericht in seinem unter Abschnitt 1 angeführten veröffentlichten Rechtsentscheid und in seinem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Vorlagebeschluß darauf ab, daß nur dem "Mieter einer Wohnung" ein Tausch der Mieträume habe erleichtert werden sollen. Als Mieter einer Wohnung könne aber nach

dem allgemein üblichen Sprachgebrauch nur angesehen werden, wer das Verfügungsrecht über eine räumlich und wirtschaftlich selbständige, zum Wohnen bestimmte Raumeinheit in allen ihren Teilen besitzt (eine ähnliche Erläuterung des Begriffs Wohnung geben auch: Roquette aaO § 30 Nr. 14; Mietrecht 4. Aufl. 3. Kap. 5. Abschn. C II S. 177; Wohnraumbewirtschaftungsgesetz § 2 Anm. 3 b und DR 1944, 53, 54; Schopp/Groothold MSchG in Handbuch des gesamten Mietrechts und des Raumrechts § 30 Nr. 13 Anm. B IV 1; von Kopp MSchG, 1949 § 30 Anm. 5; Kiefersauer bei Staudinger BGB 11. Aufl. Vorbem. vor § 535 Nr. 56; Kiefersauer/Glaser/Brumby, Grundstücksmitte 8. Aufl. Vorbem. Nr. 31 - vgl. jedoch Nr. 130 -; Rexroth bei Pfundtner/Neubert, Das neue deutsche Reichsrecht II b 3, 5. Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 14. August 1940 zu § 1 Anm. 2 und Deutsche Wohnungswirtschaft 1940, 267; Babel HuW 1947, 146; Weber Deutsches Wohnungs-Archiv 1942, 162, 166; KG DR 1942, 1093 Nr. 2; LG Düsseldorf ZMR 1957, 270). Roquette (aaO) mißt der Verwendung des Ausdruckes "Wohnung" in § 30 Abs. 1 MSchG ebenfalls entscheidende Bedeutung zu, er begründet diese Auffassung ergänzend mit der Erwägung, Einzelräume kämen schon deshalb nicht in Betracht, weil in anderen Vorschriften, bei denen auch Einzelräume mit einbezogen worden sind, nur die Worte "Raum" oder "Räume" gebraucht worden seien, z.B. in §§ 20, 21, 22, 23, 23a, 23b, 23 e, 25, 27, 29 MSchG. Unter einer "Wohnung" will deshalb Roquette (MSchG § 30 Nr. 14, vgl. auch § 1 Nr. 31) im Anschluß an die von dem Kammergericht (aaO) und Rexroth (aaO) gegebene Begriffsbestimmung nur eine selbständige, räumlich und wirtschaftlich abgeschlossene Wohneinheit verstehen, in der ein selbständiger Haushalt geführt werden kann, ohne daß die Mitbenutzung anderer Räume im Hause mehr als ortsüblich erfolgt.

Diese Begriffsbestimmung erscheint indes zu eng. Sie läßt sich entgegen der Auffassung des Bayerischen Obersten Landesgerichts nicht durch den Hinweis auf den allgemeinen Sprachgebrauch rechtfertigen, denn es trifft nicht zu, daß der Begriff "Wohnung" allgemein in diesem eingeschränkten Sinne

verstanden wird. Die Wohnung als ständiger räumlicher Mittelpunkt des außerberuflichen Daseins spielt im Leben des Menschen eine wichtige Rolle. Er wird entscheidend von ihrem Vorhandensein, ihrer Beschaffenheit und Ausstattung geprägt. Vor allem ist ein Familienleben ohne Wohnung praktisch undenkbar, wie gerade die jüngste Zeit gelehrt hat, in der vielfach Menschenmassen in Lagern zusammengepfercht ohne eigene Wohnung ein menschenunwürdiges Dasein geführt haben oder sogar jetzt noch führen müssen. Selbst wenn für Zeiten, in denen der allgemeine Wohnungsbedarf durch Wohneinheiten der von Roquette erwähnten Art hat gedeckt werden können, ein Zustand, der in Deutschland seit dem ersten Weltkriege nicht oder jedenfalls nicht mehr in vollem Umfange erreichbar gewesen ist, ein solcher Sprachgebrauch, wie ihn die Anhänger der hier abgelehnten Ansicht für richtig halten, zu bejahen gewesen sein sollte, so kann er doch jedenfalls nicht für die Notzeiten nach dem zweiten Weltkriege Geltung beanspruchen, die in Bezug auf den Wohnraumfehlbestand auch heute noch nicht ganz überwunden sind. Unter den gegebenen Verhältnissen hat der Vertriebene oder der Ausgebombte, der mit seiner Familie in einen oder mehrere Räume einer Großwohnung als Untermieter eingewiesen worden ist, und Küche, Bad und Abort mit den Hauptmietern gemeinsam benutzen muß, sicher keinen Zweifel daran gehabt, daß sich an dieser Unterbringung auf Jahre hinaus nichts ändern würde und er den oder die zugewiesenen Räume nunmehr für unbestimmte Dauer als seine neue Heimstatt ansehen müsse. Das gilt nicht minder für ein junges Ehepaar, das eine teure freifinanzierte Neubauwohnung nicht bezahlen, eine abgeschlossene billige bewirtschaftete Wohnung jedoch nicht erhalten kann und deshalb den ehelichen Hausstand notgedrungen als Untermieter mit Küchenbenutzung in einer Großwohnung begründet, obwohl sich alle Beteiligten darüber im Klaren sind, daß Jahre vergehen werden, bis sich dieser Zustand ändern läßt. In allen derartigen Fällen, überhaupt immer dann, wenn eine Familie als Untermieter in den Räumen unter Mitbenutzung von Einrichtungen in dem nicht an sie vermieteten Teil der Wohnung eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt (vgl. § 24 Abs. 1 letzter Halbsatz MSchG)

bezeichnet die Allgemeinheit die von den Untermietern innegehaltene Wohneinheit, mag sie aus mehreren Räumen oder gar nur aus einem Raum bestehen, als ihre Wohnung; und auch die Untermieter selbst pflegen in diesen Fällen von ihrer Wohnung zu sprechen. Ob und unter welchen Voraussetzungen auch das von einer Einzelperson untergemietete Zimmer, wenn dem Untermieter Küchen-, Bad- und Abortbenützung zusteht und er eine eigene Wirtschaft führt, üblicherweise als "Wohnung" bezeichnet wird, bedarf hier keiner Erörterung, da - wie bereits erwähnt - der hier vorliegende Sachverhalt den beschließenden Senat nicht dazu zwingt, den Rechtsentscheid auch auf die Beantwortung dieser Frage auszudehnen (bejahend: Fellner/Fischer Wohnraumbewirtschaftungsgesetz 2. Aufl. § 2 Anm. 4 Nr. 15, welche die Ansicht vertreten, ein unselbständiger Wohnraum oder eine Mehrheit solcher Räume würde durch den Umstand zur Wohnung gemacht, daß darin eine Person oder mehrere Personen gemeinschaftlich ihr häusliches Leben führen oder führen sollen; Bettermann/Haarmann, Das öffentliche Wohnungsrecht, 1949 S. 14, 15 unter V).

5) Ist sonach in Bezug auf Untermieträume, in denen eine Familie einen selbständigen Haushalt führt, ein allgemeiner Sprachgebrauch, wie ihn die Gegenmeinung behauptet, nicht festzustellen, unterstützt vielmehr der Sprachgebrauch die von dem beschließenden Senat vertretene Ansicht, so bleibt weiter zu prüfen, ob die Vorschrift des § 30 MSchG aus sonstigen Gründen in anderem Sinne auszulegen ist. In diesem Zusammenhange darf nicht außer acht gelassen werden, daß der Begriff "Wohnung" von dem Gesetzgeber nicht einheitlich verwandt worden ist. So ist zum Beispiel das Wort "Wohnung" in Art. 13 GG nach übereinstimmender Auffassung sehr weit auszulegen. Unter diesem Begriff ist dort schlechthin das befriedete Besitztum zu verstehen. Er umfaßt deshalb alle für Wohnzwecke geeigneten Räume (Bonner Kommentar Art. 13 GG Anm. II 1 a), sogar Gast- und Hotelzimmer und selbst bloße Tageszimmer, wie von Mangoldt/Klein (GG 2. Aufl. Art. 13 Anm. III) ausdrücklich bemerken. Diese sehr weit ausdehnende Auslegung des Begriffes "Wohnung"

auch für das Gebiet des Mieterschutzes und der Wohnraumbewirtschaftung zu übernehmen, erscheint indes schon deshalb bedenklich, weil der Begriff hier in einen ganz anderen Zusammenhang gestellt worden ist, der mit Art. 13 GG keine Gemeinsamkeiten aufweist. Außerdem darf, wie Roquette (aaO) zutreffend hervorhebt, auch in diesem Zusammenhang nicht außer acht gelassen werden, daß nach dem Wortlaut des § 30 MSchG nur dem tauschwilligen "Mieter einer Wohnung" die Möglichkeit gewährt ist, den Antrag auf Ersetzung der Einwilligung des Vermieters zu stellen, während in den vorhergehenden Vorschriften der Begriff "Wohnung" nicht verwandt ist, sondern das Gesetz dort nur die Bezeichnungen "Raum", "Wohnraum" und "Mietraum" benutzt hat. Angesichts dieser Ausdrucksweise des Gesetzes verbietet sich auch nach Ansicht des beschließenden Senats eine weite Auslegung der Vorschrift des § 30 Abs. 1 MSchG dahin, daß bei Untermietverhältnissen über Wohnräume aller Art, soweit sie gemäß § 24 Abs. 1 MSchG dem Mieterschutz unterfallen, die Ersetzung der Einwilligung des Vermieters zum Tausch möglich ist, vielmehr muß dem Wortlaut des Gesetzes Rechnung getragen und die Befugnis zur Ersetzung der Einwilligung auf "Wohnungen" beschränkt werden. Da der Begriff "Wohnung" vom Gesetz an dieser Stelle nicht näher bestimmt wird, bestehen keine Bedenken dagegen, diesen in § 30 Abs. 1 MSchG verwendeten Ausdruck so aufzufassen, wie es dem allgemeinen Sprachgebrauch entspricht, nach dem untervermietete Räume jedenfalls dann als "Wohnung" anzusehen sind, wenn der Untermieter in ihnen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt.

c) Wenn die Gegenmeinung sich für ihre Ansicht auf den in JW 1926, 1584 = JR 1926 Nr. 159 abgedruckten Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 25. November 1925 beruft, so läßt sie außer acht, daß er auf einer anderen gesetzlichen Grundlage beruht. Damals war die Ersetzung der Einwilligung des Vermieters in einen Wohnungstausch in § 8 des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juli 1923 (RGBl I 754) geregelt, der voraussetzte,

laß Personen ihre "selbständige"benutzte Wohnung miteinander tauschen wollten. Dagegen verlangt § 30 Abs. 1 MSchG, dessen zur Zeit geltende Fassung auf die 5. und 6. Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 14. August 1940 (RGBl I 1104) und 15. Dezember 1942 (RGBl I 709) zurückgeht, nicht die Selbständigkeit der Wohnung. Auf diesen Unterschied des Gesetzeswortlautes weisen außer dem Oberlandesgericht Oldenburg (aaO) auch Oberlandesgericht Stuttgart (NJW 1952, 1144) und Bettermann (aaO § 30 Nr. 47) mit Nachdruck hin, während das Kammergericht in seinem von der Gegenmeinung ebenfalls angezogenen Rechtsentscheid vom 24. Juni 1942 (DR 1942, 1093) ihn zwar erwähnt, aber zu Unrecht mit der nicht näher erläuterten, vorstehend bereits widerlegten Begründung für unerheblich hält, daß eine "Wohnung" nur vorliege, wenn es sich um eine selbständige, zum Wohnen bestimmte Raumeinheit handele. Wären aber die Begriffe "Wohnung" und "selbständige Wohnung" tatsächlich gleichbedeutend, wie die Gegenmeinung annimmt, so würde es sich bei dem Ausdruck "selbständige Wohnung", wie das Bayerische Oberste Landesgericht in seinem Vorlagebeschluß und Roquette (MSchG § 30 Nr. 14 Anm. 1) tatsächlich behaupten, um einen Pleonasmus handeln. Es besteht jedoch kein Anhalt für die Annahme, daß der Gesetzgeber des Jahres 1923 bei der Fassung des Wohnungsmangelgesetzes unsorgfältig verfahren ist, und es erscheint ausgeschlossen, daß er die Gesetzeswortlaut gewordene Fassung gewählt hat, wenn er bereits mit dem Ausdruck "Wohnung" ohne Hinzufügung des Beiwortes "selbständige" das ihm vorschwebende Ziel hätte erreichen können. Im Gegensatz zu der Ansicht des Kammergerichts, der Roquette (aaO) und das Bayerische Oberste Landesgericht (aaO) folgen, muß vielmehr aus dem Umstand, daß in den §§ 1 der 5. und 6. Verordnung über Kündigungsschutz von Miet- und Pachträumen nicht mehr der Ausdruck "selbständige Wohnung", sondern nur noch der Begriff "Wohnung" gebraucht worden ist, geschlossen werden, daß nicht nur bei selbständigen Wohneinheiten, sondern jedenfalls auch bei solchen unselbständigen, die deswegen als "Wohnung" anzusehen sind, weil in ihnen der

Untermieter mit seiner Familie einen selbständigen Haushalt führt, die Ersetzung der Tauschgenehmigung durch das Mieteinigungsamt möglich sein soll.

d) Der Hinweis in dem erwähnten Rechtsentscheid des Kammergerichts von 1942, daß die hier vertretene Ansicht zu Wohnungswirtschaftlich unerwünschten Ergebnissen führen könne, schlägt schon deshalb nicht durch, weil die Wahrung Wohnungswirtschaftlicher Belange nicht den Mieteinigungsämtern sondern den Wohnungsbehörden obliegt. Die Ersetzung der Einwilligung des Vermieters zu dem Wohnungstausch durch das Mieteinigungsamt macht die gemäß § 12 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 11. März 1955 (BGBl I 97) erforderliche Zuteilung des Wohnraums durch die Wohnungsbehörden nicht entbehrlich, und diese können gemäß § 12 Abs. 4 des Gesetzes die von ihnen zu erteilende Genehmigung, den Wohnraum in Benutzung zu nehmen, aus besonders dringenden Gründen der Wohnraumbewirtschaftung auch bei einem Wohnungstausch versagen. Auch wenn also die Einwilligung des Vermieters ersetzt ist, sind daher die Wohnungsbehörden in der Lage, einen Wohnungstausch zu verhindern, mit dem Ziele verfolgt werden, die vom Standpunkt der Wohnraumbewirtschaftung aus zu mißbilligen sind.

e) Der hier vertretene Standpunkt steht im wesentlichen im Einklang mit den Gedankengängen des Bundesfinanzhofes in der Entscheidung vom 19. Juli 1951 (BFH 55, 442, 444), die von Roquette (Wohnraumbewirtschaftungsgesetz § 2 Anm. 3 b S. 58) abgelehnt wird. Der Bundesfinanzhof hat zutreffend darauf abgestellt, daß der Begriff "Wohnung" nach der Verkehrsauffassung der Zeit nach dem zweiten Weltkriege zu bestimmen ist. Seinem Ergebnis, nach dieser könne auch bei Mitbenutzung der Küche, des Bades und des Aborts das Vorhandensein einer Wohnung bejaht werden, ist uneingeschränkt zuzustimmen, jedoch ist, wie ausgeführt, eine Ergänzung dahin geboten, daß der Untermieter jedenfalls dann, wenn er mit seiner Familie einen selbständigen Haushalt in den gemieteten Räumen führt, von der

jetzigen Verkehrsauffassung als Inhaber einer "Wohnung" angesehen wird.

f) Das Bayerische Oberste Landesgericht (aaO) beruft sich zur Rechtfertigung seiner gegenteiligen Auffassung noch auf die weitere Erwägung, die von ihm für richtig gehaltene Beschränkung der Ersetzung der Einwilligung des Vermieters zu einem Wohnungstausch seitens des Mieters auf selbständige Raumeinheiten habe deshalb ihren guten Grund, weil der in der Ersetzung der Einwilligung liegende Eingriff in die Rechte des Vermieters weniger empfindlich erscheine, wenn der Mieter in selbständige Räume eingewiesen als wenn ein Zusammenleben in der gleichen Raumeinheit erzwungen werde. Diese Begründung ist jedoch, worauf Bettermann (MSchG § 30 Nr. 44) zutreffend hinweist, nicht stichhaltig, denn der Antrag des Mieters auf Ersetzung der Einwilligung des Vermieters ist gemäß § 30 Abs. 1 Satz 2 MSchG dann abzulehnen, wenn der Vermieter dem Verlangen des Mieters aus wichtigen Gründen widerspricht, und bei der Prüfung, ob derartige Gründe vorliegen, wird dem Umstand, daß in Zukunft Vermieter und Tauschpartner miteinander in enger Berührung leben und auskommen müssen, die ihm gebührende Beachtung zu schenken sein. Sind aber trotz der gebotenen, strengen Prüfung wichtige Gründe des Vermieters, die seinen Widerspruch als gerechtfertigt erscheinen lassen, nicht festzustellen, so ist nicht einzusehen, weshalb der von dem Bayerischen Obersten Landesgericht aufgezeigte Gesichtspunkt der Ersetzung der Einwilligung zum Wohnungstausch entgegenstehen soll (vgl. dazu auch OLG Frankfurt ZMR 1953, 156). Dabei darf nicht außer Betracht gelassen werden, daß im Falle der Versagung der Ersetzung der Einwilligung der Vermieter seinen bisherigen Untermieter, da das Untermieterverhältnis in derartigen Fällen gemäß § 24 MSchG unter Mietschutz steht, nicht zum Auszug bewegen kann, sondern ihn weiter in der Wohnung behalten muß. Es kann daher sogar im Interesse der Befriedung der Verhältnisse in der Wohnung im Einzelfalle vorzuziehen sein, wenn durch Ersetzung der Tauschgenehmigung der Tausch ermöglicht wird und anstelle

des Untermieters der Tauschpartner in die Räume einzieht. Ein durchgreifendes Bedenken gegen die Ansicht des beschließenden Senats läßt sich jedenfalls mit den vom Bayerischen Obersten Landesgericht angestellten Erwägungen nicht begründen.

g) Schließlich sprechen auch Billigkeitsgesichtspunkte entscheidend für die hier gegebene Lösung. Wie bereits erwähnt, sind viele Untermieter, die in einer unselbständigen Wohneinheit mit ihrer Familie einen selbständigen Haushalt führen, wegen ihrer ungünstigen Vermögens- und Einkommensverhältnisse nicht in der Lage, die Miete für eine der Bewirtschaftung nicht unterliegende Neubauwohnung aufzubringen. Da sie angesichts der gegenwärtig noch bestehenden Mangellage keine billige bewirtschaftet Wohnung erhalten können, müssen sie zwangsläufig weiter als Untermieter leben. Es wäre aber eine Benachteiligung dieser im Regelfalle wirtschaftlich schwachen Volkskreise, die dazu noch im allgemeinen ohne oder gegen ihren Wunsch in die mißliche Lage gekommen sind, als Untermieter unselbständiger Teile einer Wohnung ihren Haushalt führen zu müssen, wollte man ihnen im Gegensatz zu den Hauptmietern bewirtschafteter Wohnungen die Möglichkeit versagen, einen ihnen Vorteile bringenden, ihrem Wohnungsbedarf besser Rechnung tragenden und für sie daher günstigen Wohnungstausch, der dem Hauptmieter zumutbar ist, durchführen zu können, nur weil der Hauptmieter die erforderliche Einwilligung ohne triftigen Grund verweigert und diese nicht ersetzbar ist. Es ist vielmehr ein zwingendes Gebot der Gerechtigkeit, daß auch in derartigen Fällen die Ersetzung der vom Vermieter verweigerten Einwilligung durch das Mieteinigungsamt gemäß der Regelung des § 30 Abs. 1 MSchG erfolgen kann. Läßt aber der nicht ganz eindeutige Wortlaut einer Bestimmung eine Auslegung zu, die eine der Billigkeit entsprechende Lösung ermöglicht, so ist diese Auslegung einer solchen vorzuziehen, die unweigerlich erhebliche Härten hervorrufen muß.

4. Eine Besonderheit des vorliegenden Sachverhalts gibt abschließend noch zu folgender Bemerkung Anlaß:

Der Verwalter des Grundstücks, in dem die Parteien wohnen, hat sich namens der Vermieter in seiner Eingabe vom 11. August 1959 dem Antrage des Antragsgegners auf Verweigerung der Tauschengenehmigung angeschlossen. Darin könnte die Erklärung zu erblicken sein, daß die Vermieter ihre nach § 549 Abs. 1 BGB erforderliche Erlaubnis zur Untervermietung der Räume an P. versagen wollen. Diese Erlaubnis, die hier benötigt wird, um den Wohnungstausch zwischen den Antragstellern und P. durchführen zu können, kann indes gemäß § 29 MSchG ebenfalls vom Mieteinigungsamt ersetzt werden (vgl. Requette MSchG § 30 Anm. 14; Bettermann MSchG § 30 Nr. 228). Den hierzu erforderlichen Antrag dürfen bei der gegebenen Sachlage entgegen der Ansicht von Bettermann (aaO und § 29 Nr. 143) nicht nur der Hauptmieter, sondern auch die Antragsteller als Untermieter stellen, denn sie sind diejenigen, die über die von ihnen innegehaltenen Räume verfügen wollen. Würde der Gegenmeinung gefolgt, so könnte der Hauptmieter im Falle der Weigerung des Vermieters auch dann, wenn diesem kein wichtiger Grund zur Seite steht, den Wohnungstausch seines Untermieters - ebenso wie eine Untervermietung seitens seines Untermieters - ohne weiteres dadurch hintertreiben, daß der Hauptmieter weder selbst den Antrag auf Ersetzung der Genehmigung des Vermieters nach § 29 MSchG stellt, noch seinen Untermieter zur Stellung des Antrags ermächtigt. Ein solches Ergebnis würde mit dem Zweck der Vorschrift, der Förderung wohnungswirtschaftlich erwünschter Untervermietungen, nicht in Einklang stehen. Trotz des Wortlautes der Bestimmung des § 29 MSchG muß diese daher dahin ausgelegt werden, daß das Mieteinigungsamt auch auf Antrag des Untermieters die erforderliche Erlaubnis ersetzen kann, wenn der Untermieter seine Räume tauschen oder seinerseits untervermieten will (zu demselben Ergebnis ist das Kammergericht DR 1943, 93 gelangt).

Aus den vorstehend dargelegten Gründen rechtfertigt sich daher die Erteilung des aus dem Ausspruch ersichtlichen Rechtsentscheids.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschei