

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

2138 005

MSchG § 31 a Abs. 2 a

Mietverhältnisse, die nach Ablauf der Grundsteuervergünstigung begründet werden, genießen keinen Mieterschutz.

BGH, Urt. vom 17. Januar 1968 - VIII ZR 162/65 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 162/65

URTEIL

Verkündet am

17. Januar 1968
Blecher, Justiz-
sekretär z.A.

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Grundeigentümers Johannes K Ö [REDACTED], H [REDACTED],
Wa [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Schiffsoffizier Heinz P [REDACTED], H [REDACTED],
K [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -. -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Weber und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 21. Juli 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer des Hausgrundstücks in H-B, Kstraße, das ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel errichtet und 1950 bezugsfertig geworden ist. Dem Beklagten war aber Grundsteuervergünstigung gewährt worden, die am 31. März 1961 ablief. Sein Hausverwalter, Pe, gab eine am 28. Juni 1962 im "H A" erschienene Anzeige auf:

"B, 2 1/2 Zimmer-Wohnung, 81 Punkte und 2 200,-/97,- DM, sofort beziehbar."

Auf diese Anzeige meldete sich der Kläger, der über 81 Dringlichkeitspunkte und einen LAG-Schein verfügte. Pe schloß mit ihm am 1. August 1962 im Namen des Beklagten einen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

schriftlichen Mietvertrag über die Erdgeschoßwohnung links im Hause K[REDACTED]straße [REDACTED] gegen Hingabe der 81 Punkte und des LAG-Scheines. Außerdem zahlte der Kläger einen einmaligen Betrag von 2 200,- DM. In § 23 des Vertrages heißt es unter der Überschrift "Sonstige Vereinbarungen" wörtlich:

"Die Wohnung unterliegt nicht dem Mieterschutz.
Dem Mieter ist bekannt, daß die Wohnung eine Altbauwohnung ist ...
Vorbehaltlich der Zustimmung des Wohnungsamtes"

Mit Schreiben vom 21. April 1964 kündigte Pe[REDACTED] im Namen des Beklagten den Mietvertrag.

Im Rechtsstreit hat der Kläger geltend gemacht, die Wohnung unterliege dem Mieterschutz. Weiter hat er vorgebracht, Pe[REDACTED] habe ihn beim Abschluß des Vertrages darüber getäuscht, daß die vermietete Wohnung nicht der Bewirtschaftung unterlag. Pe[REDACTED] habe die 81 Punkte und den LAG-Schein für eine noch bewirtschaftete Wohnung in einem anderen Hause des Klägers, S[REDACTED]straße [REDACTED] benötigt, deren Mieterin vom Wohnungsamt die erforderliche Bezugsgenehmigung sonst nicht erhalten konnte. Von alldem habe er nichts gewußt. Bei dieser Sachlage könne der Beklagte keinesfalls kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der §§ 2 ff MSchG vorlägen. Auch müsse er den gezahlten Abstand von 2 200,- DM zurückgewähren.

Der Kläger hat beantragt festzustellen, daß das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes unterliegt, hilfsweise, daß der Beklagte zur Kündigung nur bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 2 ff MSchG berechtigt ist. Hilfsweise hat er ferner bean-

tragt, den Beklagten zur Zahlung von 400,- DM nebst Zinsen zu verurteilen. Der Beklagte, der die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes nicht für anwendbar hält, hat behauptet, dem Kläger sei bei Abschluß des Mietvertrages bekannt gewesen, daß die 81 Punkte und der LAG-Schein nicht für seine Wohnung, sondern für die Wohnung S [REDACTED] straße [REDACTED] benötigt wurden.

Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Die Berufung blieb erfolglos. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Vorinstanzen haben das rechtliche Interesse des Klägers an der Feststellungsklage bejaht. Hiergegen richtet die Revision keine Angriffe. Rechtsfehler sind insoweit nicht ersichtlich.

II. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, das Mietverhältnis der Parteien unterliege dem Mieterschutzgesetz. Das sei dem § 31 a Abs. 2 a MSchG zu entnehmen, wonach die in Abs. 1 dieser Vorschrift angeordnete Befreiung freifinanzierter und steuerbegünstigter Wohnungen und Wohnräume vom Mieterschutz nicht gilt, wenn Grundsteuervergünstigung in Anspruch genommen wird. Nach Auffassung des Berufungsgerichts gilt diese Bestimmung auch für Mietverhältnisse, die, wie hier, erst nach dem Ablauf der Grundsteuervergünstigung begründet worden sind. Es meint, das ergebe sich aus dem Halbsatz 2 des Abs. 2 a, der dem § 31 a durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen

und des Mieterschutzgesetzes vom 10. April 1961 (BGBl I 421) angefügt worden ist, und der wie folgt lautet:

"dies gilt auch nach Ablauf des Zeitraumes, für den die Grundsteuervergünstigung gewährt worden ist".

(vgl. Art. 2 Nr. 1 a des Gesetzes vom 10. April 1961).

III. Der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts kann nicht gefolgt werden. Sie schöpft den Wortlaut und die Fassung des § 31 a MSchG nicht aus, berücksichtigt nicht hinreichend die der Vorschrift zugrundeliegenden gesetzgeberischen Absichten und ihren Zusammenhang mit anderen Bestimmungen des Mietrechts.

1. § 31 a wurde durch § 26 Abs. 2 I. WoBauG vom 24. April 1950 (BGBl I 83; im folgenden I. WoBauG a.F.) in das MSchG eingefügt. Absatz 1 lautete:

"Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der §§ 24 bis 31 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume im Sinne von § 23 des I. Wohnungsgesetzes vom 24. April 1950 (BGBl S. 83); § 52 e findet entsprechende Anwendung."

§ 23 I. WoBauG a.F. hatte die Befreiung von der Wohnraumbewirtschaftung zum Gegenstand und enthielt in Abs. 1 die Begriffsbestimmung für steuerbegünstigten, in Abs. 2 die für freifinanzierten Wohnraum. Steuerbegünstigt sind nach dieser Vorschrift die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnungen und Wohnräume, die ohne öffentliche Mittel, aber unter Inanspruchnahme der Grundsteuervergünstigung nach §§ 7, 11 I. WoBauG a.F. oder der Einkommenssteuervergünstigung nach § 7 c EStG geschaffen worden sind.

§ 31 a Abs. 1 MSchG hat demnach in seiner ursprünglichen Fassung grundsätzlich alle steuerbegünstigten Wohnungen und Wohnräume aus dem Mieterschutz herausgenommen, also auch die grundsteuerbegünstigten. Wenn demgegenüber nach Abs. 2 a der Vorschrift - gleichfalls in ihrer ursprünglichen Fassung - Abs. 1 nicht gilt für Mietverhältnisse über Wohnungen oder Wohnräume, für die Grundsteuervergünstigung nach §§ 7, 11 I. WoBauG a.F. gewährt wird, so kann das entgegen der Auffassung von Roquette (MSchG Anm. 26 zu § 31 a) insoweit keine völlige Aufhebung der in Abs. 1 ausgesprochenen Befreiung vom Mieterschutz bedeuten. Hätten grundsteuerbegünstigte Wohnungen im Gegensatz zu den einkommensteuerbegünstigten weiterhin uneingeschränkt dem Mieterschutz unterliegen sollen, so hätte nichts näher gelegen, als das in Abs. 1 zum Ausdruck zu bringen und den Grundsatz der Aufhebung des Bestandschutzes dort von vornherein auf freifinanzierte und einkommensteuerbegünstigte Wohnungen zu beschränken. § 31 a Abs. 2 a bringt daher lediglich eine Einschränkung des in Abs. 1 aufgestellten Grundsatzes der Beseitigung des Mieterschutzes für grundsteuerbegünstigte Wohnungen und Wohnräume. Der Inhalt dieser Beschränkung ergibt sich aus der Formulierung der Ausnahmebestimmung. Nach ihr bleibt der Mieterschutz für Mietverhältnisse über Wohnungen erhalten, für die Grundsteuervergünstigung gewährt wird, mit anderen Worten, der Bestandschutz bleibt bestehen, wenn und so lange die Grundsteuervergünstigung besteht. Diese aber wurde in § 7 I. WoBauG a.F. auf die Dauer von 10 Jahren begrenzt.

2. Am materiellen Inhalt des § 31 a MSchG, soweit er hier in Betracht kommt, haben auch die späteren Neufassungen der Vorschrift nichts geändert. Sie ist lediglich hinsicht-

lich der Verweisungen der Neufassung des I. WoBauG und dem neu erlassenen II. WoBauG angepaßt worden (vgl. Art. VI des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsgesetzes vom 25. August 1953, BGBl I 1037; § 115 II. WoBauG vom 27. Juni 1956, BGBl I 523). Jedoch brachte bereits die erste Änderung eine Verdeutlichung des Grundsatzes der Befreiung auch des grundsteuerbegünstigten Wohnraums vom Mieterschutz dadurch, daß in Abs. 1 nunmehr der steuerbegünstigte Wohnraum ausdrücklich und nicht nur wie bisher durch Verweisung auf die einschlägigen Begriffsbestimmungen der Wohnungsgesetze genannt wurde.

3. Im Einklang mit Wortlaut und Fassung des § 31 a Abs. 1 und Abs. 2 a MSchG ist daher auch, soweit ersichtlich, nie bezweifelt worden, daß die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes bei grundsteuerbegünstigten Wohnungen und Wohnräumen nur während des Zeitraums der Inanspruchnahme der Vergünstigung gilt, so daß jedenfalls solche Mietverhältnisse, die nach dieser Zeit begründet werden, keinen Mieterschutz genießen (vgl. die, bei Pergande, BBauBl. 1961, 351 zitierten Entscheidungen; Wessel, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 1962, 37). Unklarheiten bestanden bis zum Erlaß des Gesetzes vom 10. April 1961 lediglich darüber, ob dann, wenn entweder der Bauherr auf die Grundsteuervergünstigung verzichtet oder die Grundsteuervergünstigung abgelaufen ist, auch der Bestandschutz der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverhältnisse entfällt. Für die Beendigung des Mieterschutzes, in diesem Fall waren insbesondere eingetreten Roquette (Mieterschutzgesetz Anm. 31 zu § 31 a), Bettermann (Mieterschutzgesetz Anm. 96, 97 zu § 31 a Mieterschutzgesetz) und, mit Bedenken, Pergande

(Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1965, 65, 66). In der Rechtsprechung waren die Auffassungen geteilt (vgl. die Nachweise bei Pergande BBauBl. 1961, 351).

4. Die dadurch aufgekommene Rechtsunsicherheit zu beseitigen, die sich ab 1961 durch den nunmehr einsetzenden Ablauf der Grundsteuervergünstigung für jährlich etwa 200 000 Wohnungen zunehmend zu verschärfen drohte, war u.a. das Anliegen des Gesetzes vom 10. April 1961 (Pergande aaO). Durch Beifügung eines neuen Halbsatzes in § 31 a Abs. 2 a stellte es klar, daß die Ausnahme von der Befreiung vom Mieterschutz hinsichtlich grundsteuerbegünstigter Wohnungen und Wohnräume auch nach Ablauf der Grundsteuervergünstigung gilt. Damit wurde der Bestandsschutz bereits unter das Mieterschutzgesetz fallender Mietverhältnisse aufrechterhalten, nicht aber der Mieterschutz für erst nach Beendigung der Grundsteuervergünstigung geschlossene Mietverträge begründet, den es bis dahin nicht gegeben hatte. Dem entspricht auch, daß der Wortlaut des Halbsatzes 1 nicht geändert worden ist. Vielmehr blieb es dabei, daß der Mieterschutz nur gilt für Wohnungen oder Wohnräume, für die Grundsteuervergünstigung gewährt wird.

Eine abweichende Auslegung rechtfertigen auch nicht die Materialien zum Gesetz vom 10. April 1961, die schon deswegen unergiebig sind, weil weder bei den Beratungen im Ausschuß für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht, noch bei der Behandlung des Gesetzes im Plenum des Deutschen Bundestages die Frage des Mieterschutzes für nach Ablauf der Grundsteuervergünstigung geschlossene Mietverhältnisse behandelt worden ist (Kurz-Protokoll des Ausschusses für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht über die 85. Sitzung vom 2. März 1961; BT-Drucks. Nr. 2566, 3. Wahlperiode und

zu BT-Drucks. = Bericht des Abgeordneten Reitz; BT-Sitzungsprotokoll vom 17. März 1961).

5. § 31 a Abs. 3 MSchG, der durch § 115 des II. WoBauG neu geschaffen worden ist, bestimmt im ersten Halbsatz die entsprechende Anwendung des Abs. 1 auf öffentlich geförderten Wohnraum, der wegen vorzeitiger Rückzahlung der gewährten öffentlichen Baudarlehen von den Bindungen der Wohnungsbau-gesetze freigestellt worden ist. Das bedeutet, daß dieser Wohnraum nicht mehr dem Mieterschutz unterliegt. Von diesem Grundsatz werden im zweiten Halbsatz Ausnahmen gemacht, also in gleicher Weise wie das für grundsteuerbegünstigten Wohnraum durch Abs. 2 a geschehen ist.

Da nach § 41 Abs. 2 I. WoBauG und § 71 Abs. 2 II. WoBauG freigestellte Wohnungen hinsichtlich des Mieterschutzes freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten gleichgestellt werden, war es folgerichtig, die freigestellten grundsteuerbegünstigten Wohnräume der Regelung des Abs. 2 a zu unterstellen. Ausdrücklich wurde in Übereinstimmung mit § 41 Abs. 3 Satz 2 I. WoBauG und § 71 Abs. 3 Satz 2 II. WoBauG am Ende des zweiten Halbsatzes ferner bestimmt, daß die Herausnahme aus dem Mieterschutz nicht für Mietverhältnisse gilt, die vor der Freistellung begründet worden sind. Diese Regelung war im Hinblick auf den im ersten Halbsatz aufgestellten Grundsatz der Aufhebung des Mieterschutzes freigestellter Wohnräume ebensowenig selbstverständlich, wie in den Fällen der grundsteuerbegünstigten Räume, wo insoweit erst durch das Gesetz vom 10. April 1961 eine inhaltsgleiche klarstellende Regelung getroffen worden ist.

Zu Unrecht meint das Berufungsgericht, der Gesetzgeber habe bei Erlass des Gesetzes vom 10. April 1961 Anlaß gehabt, eine dem Absatz 3 2. Halbsatz a.E. entsprechende Regelung

in Abs. 2 a aufzunehmen, wenn er wie bei der Freistellung öffentlich geförderter Wohnungen hinsichtlich des Mieterschutzes eine unterschiedliche Behandlung der vor oder nach Beendigung der Grundsteuervergünstigung begründeten Mietverhältnisse gewollt hätte. Das Berufungsgericht übersieht, daß die Beseitigung des Mieterschutzes für nach dem Aufhören der Grundsteuervergünstigung begründete Mietverhältnisse schon bisher aus Gesetzeswortlaut und Gesetzesfassung folgte, die insoweit zu Zweifeln nie Anlaß gegeben hatten, und daß die allein zweifelhafte Frage nach der Fortdauer des Mieterschutzes für bereits bestehende Mietverhältnisse nach Beendigung der Grundsteuervergünstigung ausdrücklich im Sinne der Aufrechterhaltung des Bestandsschutzes - also wie in Absatz 3 - geregelt worden ist. Die von Halbsatz 2 des Absatz 3 abweichende Formulierung erklärt sich damit, daß Absatz 2 a Halbsatz 1 die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes zum Gegenstand hat, Absatz 3 Halbsatz 1 dagegen dessen Beseitigung.

6. Im Gegensatz zur Ansicht des Berufungsgerichts bietet gerade § 31 a Abs. 3 MSchG eine wesentliche Stütze der vom Senat für richtig gehaltenen Auslegung des § 31 a Abs. 2 a. Wenn der Gesetzgeber von der Aufhebung des Mieterschutzes für diejenigen Mietverhältnisse ausgeht, die nach der Freistellung von den Bindungen der Wohnungsbaugesetze begründet worden sind, so wäre es rechtspolitisch nicht zu rechtfertigen, im Gegensatz dazu bei Beendigung der Grundsteuervergünstigung einen Mieterschutz auch für erst danach geschlossene Mietverträge zu gewähren. Sinn und Zweck des § 31 a ist es, den Bauherrn, der Wohnraum teilweise auf Kosten der Allgemeinheit schafft, sei es, daß er sich öffentliche Mittel gewähren

läßt, sei es, daß er zu Lasten der Allgemeinheit Steuern nicht zu zahlen braucht, hinsichtlich des geschaffenen Wohnraums weiterhin sozialen Bindungen zu unterwerfen. Gleichzeitig wurde für die Herstellung von Wohnungen ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel dadurch ein Anreiz geschaffen, daß die sofortige, bei Grundsteuervergünstigung zeitlich jedenfalls absehbare Befreiung vom Mieterschutz und eine gleichgünstige Regelung für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel geschaffen wurde. Es ist nicht einzusehen, warum die Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen zur Versagung des Mieterschutzes für nach der Freistellung begründete Mietverhältnisse führen soll, nicht aber der Ablauf der Grundsteuervergünstigung, die, jedenfalls regelmäßig, zu einer wesentlich geringeren Belastung der Allgemeinheit führt als die Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbaumittel. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, die vorzeitige Rückzahlung eines Baudarlehens führe zur Erhöhung der Wohnungsbauförderungsmittel, während der Bauherr nach Ablauf von 10 Jahren unwiderruflich in den vollen Genuß der Grundsteuervergünstigung gekommen sei. Jedenfalls während der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbaumittel standen diese der Allgemeinheit zum Zweck der Wohnungsbauförderung nicht zur Verfügung. Gleichwohl entläßt der Gesetzgeber nach der Rückzahlung der Baudarlehen die bis dahin öffentlich geförderten Wohnungen hinsichtlich der erst nach der Freistellung geschlossenen Mietverträge aus dem Mieterschutz. Dann aber muß nach Ablauf der Grundsteuervergünstigung für die danach geschlossenen Verträge das Gleiche gelten.

7. Die hier gewonnene Auslegung steht in Einklang mit der gesetzgeberischen Absicht der endgültigen Beseitigung des

Mieterschutzes. Mit ihr wurde durch die Herausnahme der Geschäftsräume aus dem Mieterschutz der Anfang gemacht. Ein weitere Schritt auf diesem Wege war die Schaffung des § 31 a MSchG. Schließlich hat das Gesetz vom 23. Juni 1960 über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (BGBl I 389) die endgültige, wenn auch nur schrittweise zu vollziehende Beseitigung des Mieterschutzes angeordnet.

8. Ohne Bedeutung ist hier der Umstand, daß da, wo das Mieterschutzgesetz noch gilt (§ 54 MSchG i. Verb. m. § 15 2. BMG), nach der Auslegung des Senats bei ehemals grundsteuerbegünstigten Wohnräumen unter Umständen eine Befreiung vom Mieterschutz eintritt, ohne daß gleichzeitig die neuen Bestimmungen des allgemeinen Mietrechts, insbesondere die Kernstücke des neuen sozialen Mietrechts die §§ 556 a, 565 BGB in Kraft sind. Dieses Ergebnis ist vom Gesetzgeber für frei finanzierte und einkommensteuerbegünstigte Wohnräume von Anfang an und seit Erlass des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auch für öffentlich geförderte, aber von der Bindung der Wohnungsbaugesetze freigestellte Wohnräume in Kauf genommen worden.

IV.: Das angefochtene Urteil kann daher mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden. Ob, wie der Kläger meint, angesichts der Umstände vor und beim Zustandekommen des Mietvertrages möglicherweise ein Mietverhältnis begründet worden ist, das der Beklagte trotz Fehlens eines gesetzlichen Mieterschutzes nur kündigen kann, wenn die Voraussetzungen der §§ 2 ff MSchG vorliegen, hat das Berufungsgericht nicht geprüft. Da es insoweit an tatsächlichen Feststellungen fehlt, ist eine eigene Entscheidung des Senats hierüber nicht möglich.

V. Das Berufungsurteil war deshalb aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von der endgültigen Entscheidung in der Sache selbst ab. Sie war deshalb dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Dr. Weber

Braxmaier