

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 1/92

vom

10. November 1993

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. November 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Dr. Hahne und Gerber

beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 18. November 1991 wird nicht angenommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 36.000 DM (§ 16 Abs. 1 GKG).

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Der Senat schließt sich der ganz überwiegenden Meinung an, daß Art. 6 § 1 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes vom 4. November 1971 (BGBl. I 1971, 1745), der die Zweckentfremdung von Wohnraum einer behördlichen Genehmigungspflicht unterwirft, kein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB ist, das die Nichtigkeit des ohne Genehmigung abgeschlossenen Vertrages über eine zweckentfremdende Vermie-

tung zur Folge hat (LG Dortmund ZMR 1967, 79; AG Berlin-Tiergarten ZMR 1967, 180; LG Aachen ZMR 1973, 379; vgl. auch LG Mannheim MDR 1978, 406; Erman/Brox BGB 9. Aufl. § 134 Rdn. 54; MünchKomm/Mayer-Maly BGB 2. Aufl. § 134 Rdn. 72; Palandt/Heinrichs BGB 52. Aufl. § 134 Rdn. 25; RGRK/Krüger-Nieland/Zöllner BGB § 134 Rdn. 99; Staudinger/Dilcher BGB § 134 Rdn. 28; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 2. Aufl. II Rdn. 42; Schmidt-Futterer/Blank Wohnraumschutzgesetze 6. Aufl. Anm. E 61).

Der nur vereinzelt vertretenen Gegenmeinung (VG Berlin, Grundeigentum 1985, 1041; LG Berlin, Grundeigentum 1989, 727; zweifelnd ferner Sternel, Mietrecht 3. Aufl. I Rdn. 289, und Weimar MDR 1967, 806, letzterer zum Wohnungsbindungsgesetz) kann nicht gefolgt werden. Bereits vom Wortlaut her enthält Art. 6 § 1 des genannten Gesetzes - in Verbindung mit der aufgrund der Ermächtigung erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Verordnung - kein unmittelbares Verbot, einen Mietvertrag abzuschließen, der auf die Zweckentfremdung von Wohnraum gerichtet ist, sondern lediglich einen Genehmigungsvorbehalt der Behörde. Gesetzgeberisches Ziel ist es, eine wirtschaftlich und sozial- sowie bevölkerungspolitisch sinnvolle Verteilung von Wohn- und Gewerbe- raum in bestimmten Gemeindegebieten zu erreichen. Mit dem Genehmigungserfordernis kann die Behörde in ausreichender Weise flexibel auf die jeweilige faktische Bedarfslage reagieren. Weder das öffentliche Interesse noch der Schutz der Vertragspartner erfordern es, darüber hinaus den Mietvertrag mit der Nichtigkeitsfolge des § 134 BGB zu belegen. Die Vorschrift des Art. 6 § 1 richtet sich daher nur gegen die faktische Beseitigung oder Vereitelung von Wohnge-



brauch, nicht aber gegen die privatrechtliche Vertragsfreiheit.

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Hahne

Gerber