

8. Kann sich der Mieter, dem der Eigentümer eines Eigenheims dieses mieltweise gegen die Zusicherung überlassen hat, binnen bestimmter Frist eine Ersatzwohnung zu stellen, nach fruchtlosem Ablauf der Frist gegenüber dem Verlangen des Eigentümers nach Wiedereinräumung des Eigenheims auf den gesetzlichen Mieterschutz berufen, insbesondere geltend machen, daß es sich bei dem Vertrag um einen unzulässigen Verzicht auf den Mieterschutz handele?

MSchG. § 49.

IV. Zivilsenat. Beschl. v. 6. Oktober 1943 i. S. Th. (M.) w. R. (Bef.). GSE. IV 4/43.

I. Amtsgericht Cottbus.

II. Landgericht baselbst.

Die Frage wurde verneint aus folgenden, den Sachverhalt ergebenden

Gründen:

Der Kläger, vordem Intendant des Städtischen Theaters in C., bewohnte dort ein Eigenheim. Nach seinem Übertritt in den Ruhestand erstrebte er, unter Verwendung seines Hauses als Taufsch-

gegenstand eine Wohnung in W. zu erlangen. Er trat in Unterhandlungen mit dem Beklagten, dem Inhaber eines größeren Unternehmens, der an dem Haus ein besonderes Interesse hatte, um dort zwei höhere Angestellte seines Betriebs unterzubringen. Er stellte dem Kläger in Aussicht, daß es ihm bei seinen weitgehenden Beziehungen möglich sein werde, eine für den Kläger passende Tauschwohnung zu beschaffen. Es kam zwischen den Parteien zu einem schriftlichen Mietvertrag, kraft dessen der Kläger dem Beklagten das Haus auf fünf Jahre vermietete und der Beklagte in Aussicht stellte, den Kläger bei Beschaffung einer Wohnung in W. zu unterstützen.

Dieser Vertrag wurde durch eine in einem Bestätigungsschreiben des Beklagten niedergelegte Abrede dahin ergänzt, daß der Beklagte dem Kläger als Zwischenlösung bis zur Beschaffung der Wohnung in W. eine Mietwohnung in Berlin beschaffen sollte. In dem Schreiben heißt es; der Beklagte werde, falls der Kläger durch eigene Bemühungen bis zum 31. März 1942 keine Wohnung in W. oder Berlin gefunden habe, eine solche Wohnung in Berlin zur Verfügung stellen; sollte sich dieses nur über den Weg einer Tauschwohnung ermöglichen lassen, so werde er (Beklagter) im Einvernehmen mit dem Kläger eine Tauschwohnung zur Verfügung stellen, mit Hilfe deren das vom Kläger gewünschte Objekt erlangt werden könnte.

Auf diese Abmachungen hin räumte der Kläger sein Haus zum 1. Oktober 1941, worauf die beiden Angestellten des Beklagten als dessen Untermieter einzogen. Der Kläger behilft sich seitdem mit Zimmern in Hotels und Pensionen.

Nachdem es dem Kläger durch eigene Bemühungen nicht gelungen war, in W. oder Berlin eine ihm genehme Wohnung zu finden, führten die daraufhin gepflogenen Parteiverhandlungen zu einer schriftlichen Zusage des Beklagten vom 8. August 1942 des Inhalts, daß er dem Kläger bis spätestens 1. April 1943 eine $3\frac{1}{2}$ - bis $4\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung im Westen Berlins besorgen werde, die der Kläger dann als Tauschgegenstand für den beabsichtigten Umzug nach W. benutzen könne. Im Falle der Nichterfüllung solle der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag als mit Wirkung vom 1. April 1943 an aufgehoben gelten und das Haus in C. bis zu diesem Tage geräumt sein, so daß der Kläger dort wieder einziehen könne.

Der Beklagte hat dieser Zusage zuwider dem Kläger bis zum 1. April 1943 keine Wohnung besorgt; seine Angestellten sind über den 1. April 1943 hinaus in dem Hause wohnen geblieben und wohnen noch heute darin. Mit der Klage vom 2. April 1943 hat der Kläger vom Beklagten Räumung des Hauses begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat jedoch das Landgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen, daß sich die Erklärung des Beklagten als ein nach § 49 Abs. 1 Satz 1 MSchG. nichtiger und demgemäß den Fortbestand des Mietverhältnisses nicht berührender Verzicht auf den gesetzlichen Mieterschutz darstelle.

Der fristgemäß gestellte Wiederaufnahmeantrag des Oberreichsanwalts ist begründet.

Der Kläger hatte die Verpflichtung, sein Haus mietweise dem Beklagten zu überlassen, von vornherein nur mit einer Einschränkung übernommen. Er konnte und wollte vernünftigerweise seine Wohnung noch nicht endgültig abgeben, sondern mußte sich zur Wahrung seiner Belange deren Benutzung vorbehalten für den Fall, daß er nicht in angemessener Zeit zu einer Ersatzwohnung komme. Nach dem Mietvertrag in Verbindung mit der vorerwähnten zusätzlichen Abrede vom 12. September 1941 hatte der Beklagte — zunächst aufschiebend bedingt bis zum 31. März 1942 und von diesem Tage an infolge des Eintritts der Bedingung voll wirksam — in bestimmter Weise zugesagt, dem Kläger eine Wohnung gegebenenfalls im Wege des Tauschverfahrens zur Verfügung zu stellen. Der Sinn dieser Zusage konnte nur der sein, daß von einem im einzelnen noch nicht bestimmten, aber keinesfalls fernen Zeitpunkt ab der Fortbestand des Mietverhältnisses davon abhängen sollte, daß der Kläger bis dahin eine geeignete Ersatzwohnung habe. Daß hiermit die Abmachungen der Beteiligten richtig ausgelegt worden sind, hat der Beklagte durch sein Schreiben vom 8. August 1942 selbst anerkannt, indem er sich bereit erklärte, dem Kläger bis spätestens 1. April 1943 eine Wohnung bestimmter Art zu besorgen, mit der Folge, daß, wenn er diese Verpflichtung nicht fristgemäß erfülle, der Mietvertrag als mit Wirkung vom 1. April 1943 an aufgehoben gelten sollte. Spätestens damit war eine Vereinbarung dieses Inhalts zwischen den Parteien zustande gekommen und die bis dahin noch bestehende Ungewißheit über den Zeitpunkt, bis zu dem der Beklagte seine Zusage zu erfüllen hatte, beseitigt.

Rechtlich war damit die Verpflichtung des Klägers, dem Mieter die Mietsache zu gewähren, und damit der Mietvertrag selbst unter die auflösende Bedingung gestellt, daß für den Kläger bis zum 1. April 1943 keine Ersatzwohnung bereitgestellt sein werde.

Einen Verstoß gegen die Schutzvorschrift des § 49 MSchG. enthält diese Abrede nicht. Wichtig ist allerdings, daß sich hinter einer auflösenden Bedingung zu einem Wohnungsmietvertrag sehr wohl ein solcher Verzicht verbergen kann. Keineswegs sind aber derartige auflösende Bedingungen ausnahmslos von § 49 getroffen. Auch sonstige Vorschriften des Mieterschutzgesetzes stehen derartigen Bedingungen nicht grundsätzlich entgegen.

Ob ein Verstoß gegen § 49 MSchG. anzunehmen ist, hängt vielmehr von dem Inhalte der Abrede ab. So wie die Abrede hier getroffen ist, kann keine Rede davon sein, daß sie sachlich auf einen Verzicht auf die vom Gesetz dem Vermieter auferlegten Mietaufhebungsbeschränkungen hinauslaufe. Die Bedingung, über die sich hier die Parteien geeinigt hatten, erfüllt eine Aufgabe, die dem Zwecke des Mieterschutzgesetzes nicht nur nicht entgegenwirkt, sondern durchaus in seiner Linie liegt. Sie nähert den hier geschlossenen Mietvertrag rechtlich und wirtschaftlich einer Vertragsart, wie sie sich längst im Rechtsleben als unentbehrlich erwiesen hat und von der Rechtsordnung gebilligt wird, nämlich dem Wohnungstausch. Ein solcher Vertrag besteht regelmäßig darin, daß zwei Mieter wechselseitig in den Mietvertrag des anderen Teils mit Genehmigung der beiderseitigen Vermieter eintreten. Wirtschaftlich gewähren sich damit beide Teile, im allgemeinen Zug um Zug, gegenseitig Wohnung, um damit das beiderseitige Wohnungsbedürfnis zu befriedigen. Dieses Wesen des Vertrags wird nicht dadurch anders, daß auf der einen Seite ein Beteiligter steht, der über den von ihm abzugebenden Wohnraum selbst als Eigentümer und Vermieter verfügt, also für den anderen Teil Tauschgegner und neuer Vermieter in einer Person ist. Dem vermietenden Eigentümer steht dann aus dem Vertrag als Gegenleistung außer dem Mietzins auch die — im allgemeinen Zug um Zug vorzunehmende — Einräumung der Wohnung des anderen Teils zu. Solange diese Gegenleistung unterbleibt, braucht auch er die von ihm vermietete Wohnung dem Vertragsgegner nicht zu überlassen. Weiter abgewandelt werden kann die Vertragsart des Wohnungstausches dadurch, daß die Verpflichtung des einen Teils nicht darin besteht, daß er dem Gegner

seine bisherige Wohnung im Tausch gibt, sondern daß er ihm eine dritte Wohnung verschafft. Auch diese Verschaffung ist eine Gegenleistung, von deren Erfüllung die Pflicht des anderen Teils zur Leistung abhängt. In allen diesen Fällen kann der Teil, der aus irgendwelchen Gründen eher in den Besitz der von ihm erstrebten Wohnung kommt als der andere Teil, die von ihm übernommene Tauschverpflichtung nicht einfach unerfüllt lassen und sich gleichzeitig unangefochten im Besitz der erlangten Wohnung erhalten. Der Gegenpartei müssen vielmehr alle Rechte dessen zugebilligt werden, der auf Grund eines Zug um Zug zu erfüllenden gegenseitigen Vertrags seinerseits vorgeleistet, aber die ihm geschuldete Gegenleistung noch nicht erhalten hat.

Das Vertragsverhältnis der Parteien hat die Besonderheit, daß der Kläger seinerseits seine Wohnung sofort zu gewähren hatte, während die Gegenleistung zunächst noch hinausgeschoben war. Das Verhältnis der beiden übernommenen Pflichten zueinander als Leistung und Gegenleistung wird dadurch aber nicht berührt. Die Bedingung, durch deren Einfügung man die Pflicht des Beklagten beschränkt hatte, war am 1. April 1942 eingetreten. Bis dahin hatte der Beklagte allerdings rechtlich einwandfrei das Haus des Klägers inne. Von diesem Zeitpunkt an aber war er gehalten, die Gegenleistung zu bewirken. Durch die Abmachung vom 8. August 1942 wurde im Sinne des ursprünglichen Vertrags klargestellt, daß die Nichterfüllung der Gegenleistung bis zum 1. April 1943 für den Fortbestand des Vertrags als auflösende Bedingung wirken sollte. Spätestens von diesem Zeitpunkt an ist der Beklagte verpflichtet, das Haus des Klägers zu räumen. Ihm trotzdem unter dem Gesichtspunkt eines unzulässigen Verzichts den gesetzlichen Mieterschutz einzuräumen, beruht auf einer Verkennung der Rechts- und Interessenlage. Die Vereinbarung der auflösenden Bedingung ist hier rechtlich etwas ganz anderes als ein nach § 49 MSchG. verbotener Verzicht oder ein ihn verbedendes sonstiges Rechtsgeschäft. Sie wirkt auch nicht, wie ein solcher Verzicht es tut, dem Zwecke des Mieterschutzgesetzes entgegen, sondern liegt, wie schon bemerkt, gerade in der Linie des Gesetzes. Das Gesetz will der Wohnungsnot steuern. Hier hatte der Kläger, ohne vom Standpunkt der Wohnungswirtschaft aus irgendwie dazu genötigt zu sein, seine Wohnung abgegeben, bevor er selbst einen Ersatz hatte. Er hat damit Wohnraum für andere freigemacht. Das war, wenn auch nur vorübergehend,

für die Allgemeinheit ein Gewinn. Von dieser Verfügung über seine Wohnung würde er sicher abgesehen haben, wenn er damit gerechnet hätte, daß man, wie das Landgericht es getan hat, die zu seinem künftigen Schutz getroffenen Abmachungen für unwirksam und für den anderen Teil unverbindlich erklären werde. Das Wohnungsbedürfnis der Angestellten des Beklagten würde dann überhaupt nicht oder erst später befriedigt worden sein. Bei der Entwicklung, welche die Dinge inzwischen genommen haben, tritt der Kläger jetzt nicht als Wohnungsgewährer, sondern als Wohnungsbedürftiger auf. Wollte man ihm dabei in den Weg treten, indem man einseitig den von ihm nur zur Sicherung seines eigenen Wohnungsbedürfnisses erzielten vertraglichen Zusagen unter Hinweis auf § 49 RSchG. die Rechtsbeständigkeit abspräche, so ließe man eine Vorschrift, die den Wohnungsbedürftigen schützen soll, sich gerade gegen diesen kehren. . . .