

KIEFERSAUER-GLASER

Geschäftsraummiete

Geschäftsraummiete

Erläutert von

Dr. Fritz Kiefersauer

2. abgeänderte und ergänzte Auflage

bearbeitet von

Dr. Hugo Glaser

Oberlandesgerichtsrat in Köln



1956

J. SCHWEITZER VERLAG BERLIN UND MÜNCHEN

Satz, Druck und Bindearbeiten:
Dr. F. P. Datterer & Cie. – Inhaber Sellier – Freising

Vorwort

Das Geschäftsraummietengesetz bedeutet einen Wendepunkt in der Raummietgesetzgebung, insofern darin die Wiederherstellung der Vorschriften des BGB über die Miete nach einer für die bestehenden Mietverhältnisse gültigen Übergangszeit fast ausnahmslos verwirklicht ist. Die Vorschriften der Preisbindung entfallen künftig für die Geschäftsraummiets. Der Vermieter kann rechtswirksam kündigen, sofern ihm der Vertrag dies erlaubt. Für bestehende Mietverhältnisse kann der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen den Widerruf der ausgesprochenen Kündigung verlangen. Über diesen Anspruch entscheidet das Gericht, dem in diesem Verfahren regelmäßig auch die Aufgabe obliegt, die angemessene Miete, d.h. die ortsübliche Miete für Räume gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindung festzustellen.

Der Vollzug dieses Gesetzes, das nach dem Willen des Gesetzgebers dazu berufen ist, marktwirtschaftliche Verhältnisse auf diesem Teilgebiet des Raummietrechtes wiederherzustellen, stellt erhebliche Anforderungen an die Gerichte. Auch die Preisbehörden haben sich in begrenztem Umfang damit zu befassen.

Den Behörden den Vollzug des Gesetzes zu erleichtern und die Beteiligten über Rechte und Pflichten, die ihnen aus der Neuregelung der Geschäftsraummiets erwachsen, aufzuklären — das ist das Ziel des Erläuterungsbuches.

Mindelheim, im Dezember 1952.

Der Verfasser

Vorwort zur zweiten Auflage

Am 18. Oktober 1955 ist Dr. Kiefersauer durch den Tod aus seinem arbeitsreichen, aber auch erfolgreichen Leben nach längerer schwerer Krankheit abberufen worden. Er hat daher diese zweite Auflage, zu der er noch manche Ergänzung beigesteuert hat, nicht mehr erleben können.

Infolge seiner schweren Krankheit war Dr. Kiefersauer nicht mehr in der Lage, die Änderungen, die das Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 für das Geschäftsraummietengesetz gebracht hat, in diese Erläuterungsvorschrift hineinzuarbeiten. Diese Arbeit sowie die Erläuterung des Änderungsgesetzes vom 25. Dezember 1955 (BGBl. I, 866) und des zweiten Gesetzes zur Änderung des Geschäftsraummietengesetzes vom 28. März 1956 (BGBl. I, 159) habe ich daher zusammen mit einer Überarbeitung des ganzen Buches übernommen. Hierbei habe ich allerdings auch an manchen Stellen meine abweichende Auffassung zum Ausdruck bringen müssen.

Daß diese Schrift allen, die sich mit den Fragen der Geschäftsraummiets beschäftigen müssen, auch weiterhin ein bescheidener Ratgeber sein möge, das ist mein Wunsch beim Abschluß dieser zweiten Auflage.

Köln, im April 1956.

Dr. Glaser

Inhalt

Erster Teil: Die Erläuterungen des Geschäftsraummietengesetzes

Vorbemerkungen	
I. Entstehung 1—4	9
II. Inhalt 5—8	12
III. Gehalt und Ortung 9—12	17
Kommentar	
1. Abschnitt: Freigabe der Mieten und Pachten A 2—20	24
2. Abschnitt: Aufhebung des Mieterschutzes A 21—33	47
3. Abschnitt: Widerruf der Kündigung A 34—78	64
4. Abschnitt: Schluß- und Übergangsvorschriften A 79—95	101

Zweiter Teil: Die Verordnungen der kleinen Mietreform

Vorbemerkung A 96	109
Mieterschutz	
Verordnungen über Ausnahmen vom Mieterschutz A 97, 98	110
Mietzinsbildung	
VO PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietprei- rechts A 99, 99a	113
VO PR Nr. 72/52 über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohn- raum des Althausbesitzes A 100—102	131
Sachregister	142

Abkürzungen und Schrifttum

A	=	Anmerkung
BAnz	=	Bundesanzeiger
BBauBl	=	Bundesbaublatt
Bettermann	=	Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten 1952
Bettermann	=	Bettermann, Kommentar zum Mieterschutzgesetz 1950/56
Blätter	=	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
DÖV	=	„Die öffentliche Verwaltung“
DRZ	=	„Deutsche Rechts-Zeitschrift“
DVBl	=	„Deutsches Verwaltungsblatt“
DWW	=	„Deutsche Wohnungs-Wirtschaft“
FrWW	=	„Die freie Wohnungswirtschaft“
Glaser	=	Entscheidungen aus dem Miet-, Wohnungs- u. Grundstücksrecht
GWV	=	„Gemeinnütziges Wohnungswesen“
Gmelin	=	Gmelin, Das Mietpreisrecht für den Wohnungsbestand 1952
GRMG	=	Geschäftsraummietengesetz
HMR	=	„Handbuch des gesamten Mietrechts“
HW	=	„Haus und Wohnung“
JR	=	„Juristische Rundschau“
JW	=	„Juristische Wochenschrift“
JZ	=	„Juristenzeitung“
Kiefersauer	=	Kiefersauer, Grundstücksmietete, 7. Aufl.
MDR	=	„Monatsschrift für Deutsches Recht“
MietpreisVO	=	VO PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951
MSchAusnVO	=	Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951
NJW	=	Neue Juristische Wochenschrift
Roquette	=	Roquette, Mietrecht, 3. Aufl.
Roquette	=	Roquette, Die kleine Mietreform 1952
SJZ	=	Süddeutsche Juristenzeitung
Staudinger- Kiefersauer	=	Staudinger, Kommentar zum BGB, 11. Aufl. 1955. §§ 535—597 bearbeitet von F. Kiefersauer
V	=	Vorbemerkung
VerwRspr	=	„Verwaltungsrechtsprechung in Deutschland“
WBauG	=	Erstes Wohnungsbaugesetz vom 1. August 1953
WBewG	=	Wohnraumbewirtschaftungsgesetz
WEG	=	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951
Weimar	=	Weimar, Die kleine Mietreform 1952
WM	=	„Wohnungswirtschaft und Mietrecht“
WStG	=	Gesetz zur Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 1952
ZMR	=	„Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“

Erster Teil

Die Erläuterungen des Geschäftsraum- mietengesetzes

Vorbemerkungen

I. Entstehung.

Für das Gesetz zur Regelung der Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte Grundstücke vom 25. Juni 1952 (BGBl. I, 338) ist charakteristisch, daß es lediglich in dem dritten Abschnitt „Widerruf der Kündigung“ grundsätzlich neues Recht gebracht hat, während die beiden ersten Abschnitte über Freigabe der Mieten und Aufhebung des Mieterschutzes das bereits seit dem 1. Dezember 1951 bestehende Recht der Novemberverordnungen 1951 bestätigt und — da die Verordnungen in ihrer Rechtsgültigkeit angezweifelt worden sind (V 8, A 96) — gesetzlich verankert haben. Zur Vorgeschichte des Gesetzes vgl. Weitnauer MDR 1952, 449.

1. Die Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (BGBl. I 920) — A 99 — hatte in dem durch § 23 Ziff. 1 GRMG außer Kraft gesetzten Teil über Mieten für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke bestimmt:

Abschnitt V

Mieten für Geschäftsraum und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke

§ 13

Die Vermietung von Geschäftsraum und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken unterliegt vorbehaltlich des §15 nicht mehr den Preisvorschriften.

§ 14

(1) Geschäftsraum im Sinne dieser Verordnung ist Raum, der nach seiner baulichen Anlage und Ausstattung auf die Dauer anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt ist und solchen Zwecken dient.

(2) Wohnungen, bei denen mehr als die Hälfte der Wohnfläche anderen als Wohnzwecken dient, gelten als Geschäftsraum. Wird nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung, die den Preisvorschriften unterliegt, zu anderen als Wohnzwecken benutzt, so darf zu der für Wohnraum zulässigen Miete ein Zuschlag erhoben werden,

Vorbem. 2 Entstehung des Geschäftsraummietengesetzes

der der wirtschaftlichen Mehrbelastung des Vermieters entspricht. Das Nähere bestimmt der Bundesminister für Wirtschaft. Die Vorschriften des § 3 Abs. 2 Nr. 4 und des § 11 Abs. 3 Nr. 4 der Mietenverordnung vom 20. November 1950 bleiben unberührt.

§ 15

(1) Auf Geschäftsräume, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind, sind die Preisvorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Wohnräume den Preisvorschriften unterliegen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Wohnräume weniger als ein Drittel des gesamten Mietwerts der vermieteten Räume beträgt; in diesem Falle sind auch auf die Wohnräume die Preisvorschriften nicht anzuwenden.

(2) Sind gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet, so gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Soweit nach den Absätzen 1 und 2 auf Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke die Preisvorschriften anzuwenden sind, ist durch die Preisbehörde eine Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Miete für Geschäftsraum oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke gleicher Art und Lage zuzulassen.

§ 16

Die Vorschriften der §§ 13 bis 15 finden auf Pachtverhältnisse entsprechende Anwendung.

Die MietpreisVO war am 1. Dezember 1951 in Kraft getreten.

2

2. Auf dem Gebiete des Mieterschutzes war mit Wirkung vom 1. Dezember 1951 die Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (BGBl I 926) in Kraft getreten (A 97), deren ebenfalls durch § 23 Ziff. 2 GRMG außer Kraft gesetzter § 2 bestimmt hatte:

§ 2

(1) Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke werden von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen.

(2) Für Miet- und Pachtverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung begründet worden sind, gilt Absatz 1 erst mit Wirkung vom 1. Juli*) 1952.

(3) Geschäftsräume im Sinne des Absatzes 1 sind Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken dienen. Wohnungen, bei denen mehr als die Hälfte der Wohnfläche anderen als Wohnzwecken dient, gelten als Geschäftsräume.

(4) Auf Geschäftsräume, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind, ist Absatz 1 nicht anzuwenden, wenn die Wohnung oder die Wohnräume unter Mieterschutz stehen. Dies gilt nicht,

*) Abs. 2 in der Fassung des § 1 der Verordnung zur Änderung der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 21. März 1952 (BGBl I 147), wonach an Stelle des 1. April 1952 der 1. Juli 1952 getreten ist (A 98).

Entstehung des Geschäftsraummietengesetzes Vorbem. 3, 4

wenn der Mietwert der Wohnräume weniger als ein Drittel des gesamten Mietwerts der vermieteten Räume beträgt; in diesem Falle sind die Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes auch insoweit nicht anzuwenden, als das Miet- oder Pachtverhältnis sich auf die Wohnräume bezieht.

(5) Sind gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet, so gilt Absatz 4 entsprechend.

- 3 3. Abschnitt III „Widerruf der Kündigung“ war ursprünglich von der Bundesregierung als „Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken“ vorgelegt worden. In der amtlichen Begründung (Bundestagsdrucksache Nr. 3126) heißt es zu diesem ursprünglich als selbständiges Gesetz zur Ergänzung der ordnungsmäßigen Regelung der Novembervernordnungen:

„Für Mietverhältnisse, die am 1. Dezember 1951 bereits bestanden haben, gilt die Ausnahme vom Mieterschutz erst mit Wirkung vom 1. April 1952. Ihre Wirkungen bestimmen sich zunächst nach den Vorschriften der §§ 52 b, c und e des Mieterschutzgesetzes. In dem Kabinettsbeschuß vom 7. November 1951, in dem die Freigabe der Geschäftsräume und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücke von den Preisbindungen und dem Mieterschutz vorgesehen wurde, war aber weiter bestimmt, daß zur Erleichterung des Übergangs Vorschriften über eine ‚richterliche Vertragshilfe‘ getroffen werden sollten. Der Ausführung dieses Beschlusses dient der vorliegende Referentenentwurf...“.

Abgesehen von der Hinausschiebung des Termins vom 1. April auf den 1. Juli 1952 hat die Bundesregierung nach Durchlauf des Entwurfs durch den Bundesrat unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung ihrer Auffassung von der Rechtsgültigkeit der Mieterschutz-Ausnahmeverordnung die Übernahme des § 2 dieser Verordnung in den Gesetzentwurf selbst als eventuelle Lösung in Vorschlag gebracht (S. 14 der Drucksache Nr. 3126).

- 4 Im Laufe der Bundestagsberatungen wurde dann auch die in der MietpreisVO geregelte Mietpreisfreigabe für Geschäftsräume in die gesetzliche Regelung einbezogen. Obgleich die in Abschnitt I des Gesetzes verankerte Freigabe der Mieten für Geschäftsräume nur vier Paragraphen umfaßt, ruht in ihnen das Schwergewicht der Neuregelung, weil durch sie die Möglichkeit eröffnet werden soll, für die Geschäftsräume die Marktmiete an Stelle der gebundenen Miete einzuführen. Diese wirtschaftspolitischen Ziele des Gesetzgebers nehmen in dem Bericht des 18. Ausschusses des Bundestages (Drucksache Nr. 3419) einen breiten Raum ein. Es dürfte genügen, die von dem Abg. Dr. Etzel bei der 3. Lesung vorgenommene Zusammenfassung der Zielsetzung des Gesetzgebers anzuführen:

„Der vorliegende Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlüsse des 18. Ausschusses entspricht einer ernstlich kaum mehr bestreitbaren Notwendigkeit. Er baut auf einem wichtigen Gebiete ausschließlich kriegsbedingte zwangswirtschaftliche Einrichtungen ab, löst, indem er die durch die Verordnungen vom 27. und 29. November 1951 getroffenen Maßnahmen fortführt und ergänzt, die im Bereich des Althausbesitzes eingetretene langjährige Erstarrung der Besitzverhältnisse, beseitigt die unverdienten und unberechtigten Differentialgewinne der Althausmieter, gleicht auf dem

Vorbem. 5 Inhalt des Geschäftsraummietengesetzes

Gebiet der Mieten die bisherige Verschiedenartigkeit der Wettbewerbsbedingungen aus, öffnet den Weg zur allmählichen Wiederherstellung der Rentabilität des Althausbesitzes, bewirkt die unentbehrliche Belebung der Instandsetzungs-, Aus- und Neubautätigkeit des Althausbesitzes und gibt damit der Wirtschaft bedeutsame Impulse. Das Gesetz wird dazu beitragen, das gegen einen großen Berufs- und Besitzstand, eben den Althausbesitz, gerichtete Ausnahmerecht zu liquidieren und dem im Grundgesetz und den Länderverfassungen verankerten Eigentumsbegriff wieder Geltung zu verschaffen. Es ist eine Dokumentation des Rechts und der wirtschaftlichen Vernunft.“

Die hier und wiederholt in den Beratungen auch von der Bundesregierung (Roquette, Mietreform S. 163, 165) zum Ausdruck gebrachte Auffassung, daß es sich bei der Auflockerung von Mietzinsbindung und Mieterschutz um den Abbau von „ausschließlich kriegsbedingten zwangswirtschaftlichen Einrichtungen“ handelt, mußte zwangsläufig dazu führen, daß das soziale Recht des Raummieters an der Sicherung seines Raumrechts, sein Bestandschutzinteresse dem marktwirtschaftlichen Interesse des Vermieters weichen mußte. Dazu war die Aufhebung des Mieterschutzes erforderlich, weil, wie Weitnauer MDR 1952, 449 feststellt, „nur bei Herstellung der Kündigungsfreiheit eine Marktmiete sich bilden konnte“.

Obgleich also die Wiederherstellung der Kündigungsfreiheit des Vermieters von Geschäftsräumen nur der beschleunigten Verwirklichung der wirtschaftspolitisch für vertretbar erklärten Marktmiete dient, und ihr darum nur subsidiäre Bedeutung zukommt, hat die gesetzliche Regelung der Aufhebung und der übergangsweisen Wiedereinführung des Mieterschutzes — Roquette JZ 1952, 468 spricht von einem „Mieterschutz in neuem Gewande“ — in den Abschnitten II und III des Gesetzes eine bevorzugte und für die Praxis des Gesetzesvollzugs beherrschende Stellung eingenommen.

II. Inhalt.

- 5 Die Geschichte der Entstehung des Gesetzes offenbart zugleich die grundsätzliche Stellung im Rahmen der Privatrechtsordnung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß die am Miet- und Pachtverhältnis über Geschäftsräume Beteiligten an die Vereinbarungen ihrer vertraglichen Regelung nach wie vor gebunden sind (A 3, 25, 29).

Es gelten also die Vereinbarungen über die Zeitdauer, über Kündigungsmöglichkeiten, Kündigungsfristen und Kündigungstermine, über die Höhe des Mietzinses und der Zahlungsweise, über besondere Leistungen des Mieters und Vermieters (insbes. zur Instandhaltung des Mietraumes). Vereinbarungen über die Mietdauer und Kündigungsmöglichkeiten, die durch die zwingenden Vorschriften des Mieterschutzgesetzes verdrängt waren, treten wieder in Wirksamkeit. Das gleiche gilt für Preisvereinbarungen, die durch die Preisstopgesetzgebung allgemein oder durch zulässige Einzelmaßnahmen der Preisbehörde z. B. durch eine Mietpreisherabsetzung gegen den Willen eines Vertragspartners geändert worden sind; sie werden mit der Preisfreigabe zum 1. Dezember 1951 automatisch wieder wirksam (vgl. OLG Celle NJW 1955, 1640; LG Köln MDR 1954, 43 = ZMR 1954, 44; AG Siegburg MDR 1954, 43 = Glaser Nr. 460/1953). Ausnahmen für das Übergangsrecht: §§ 28, 29 (A 93, 95).

Die Wiederherstellung der gesetzlichen Vorschriften des BGB über die Miete von Geschäftsräumen, die nach § 5 vom Mieterschutz ausgenommen sind, erfährt durch die Regelung des § 6 über die ordentliche Kündigung durch die Einführung einer Dreimonatsfrist zum Schlusse des Kalendervierteljahres eine

gesetzliche Einschränkung. Sie gilt für alle Mietverhältnisse, deren Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist und setzt auch entgegenstehende Vereinbarungen einer kürzeren Kündigungsfrist außer Wirksamkeit. Die gesetzliche Norm des § 6 gilt auch für die nach dem 30. November 1951 begründeten Miet- oder Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke (A 26).

6 Der Übergang zur Vertragsfreiheit ist durch das Gesetz bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

1. vollzogen

- a) hinsichtlich der Miet- und Pachtverhältnisse, die am 1. Dezember 1951 oder später erst neu begründet worden sind, insofern diese von allen Bestimmungen des Mieterschutzes freigestellt (§ 5) und von der Einhaltung preisrechtlicher Vorschriften entbunden (§ 1) sind;
- b) hinsichtlich der Miet- und Pachtverhältnisse dieser Art, die am 1. Dezember 1951 bestanden haben, insofern diese den Preisvorschriften nicht mehr unterliegen (§ 1);

2. erleichtert

hinsichtlich der Miet- und Pachtverhältnisse dieser Art, die am 1. Dezember 1951 bereits begründet waren, insofern für Kündigungen des Vermieters für einen vor dem 31. Dezember* 1954 liegenden Zeitpunkt (§ 22) dem Mieter ein Anspruch auf Widerruf der Kündigung bei Vorliegen der in den §§ 8, 11 und 12 festgelegten Tatbestände eingeräumt worden ist. Der Widerruf der Kündigung erfolgt, sofern er nicht vom Vermieter ausgesprochen wird, durch Entscheidung des Gerichts, sei es durch Verurteilung des Vermieters zum Widerruf, sei es durch Abweisung der Räumungsklage des Vermieters auf Grund der Einrede der Leistungsverweigerung durch den Mieter gemäß § 15 Abs. 1. Die Kündigung gilt alsdann als nicht erfolgt und das Mietverhältnis wird unter den bisherigen Bedingungen fortgesetzt, sofern nicht gemäß § 15 Abs. 3 die angemessene Miete die Vertragsmiete verdrängt.

Die hiernach allein dem Interesse des Vermieters an der Kostenmiete oder der Marktmiete dienende Wiedergewinnung der Handlungsfreiheit ist aber bei Geschäftsräumen, deren Eignung und ursprüngliche Zweckbestimmung als Wohnräume feststeht, die also als zweckentfremdet im Sinne der Wohnraumbewirtschaftungsgesetze anzusehen sind, in ihrer Wirksamkeit durch den Zugriff der Wohnungsbehörde (A 62) bedroht. Denn diese ist berechtigt und verpflichtet, die durch die Kündigung oder sonstwie freigewordenen Räume, die zu Wohnzwecken geeignet, hierfür jedoch bisher nicht verwendet worden sind, ihrem ursprünglichen Zweck wieder zuzuführen und für Wohnzwecke in Anspruch zu nehmen. Die weitere Verwendung als Geschäftsräume darf nur mit besonderer Genehmigung der Wohnungsbehörde erfolgen, die mit Auflagen und Bedingungen verknüpft werden kann.

Wird die Weiterbenutzung nicht als Geschäftsraum, sondern nur als Wohnraum gestattet, so gelten für die neue Vermietung (Verpachtung wird wohl kaum in Frage kommen) die für Wohnraum erlassenen Bestimmungen der Preisbindung und des Mieterschutzes. Die durch die Kündigung erstrebte Freiheit tritt nicht ein und der Mietzins wird in aller Regel bei der Vermietung als Wohnraum niedriger sein als bisher (A 23, 62).

*) später: 31. Dezember 1955 (Art. I Gesetz zur Änderung des GRMG vom 26. Dezember 1954 (BGBl. 1954, 503); zuletzt: 31. März 1956 (Art. I Ges. z. Änderung des GRMG vom 25. Dezember 1955 (BGBl. I, 866)).

Vorbem. 7 Inhalt des Geschäftsraummietengesetzes

Gegenstand der hinsichtlich der Preisfreigabe endgültigen und hinsichtlich des Mieterschutzes übergangsweisen oder endgültigen Regelung — Abschnitt I (Freigabe der Mieten) und Abschnitt II in der Verzahnung mit Abschnitt III (Mieterschutzlockerung) — sind

1. Geschäftsräume im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 und Mischräume im Sinne und nach Maßgabe des § 3 und des § 5 Abs. 3 und 4 sowie
 2. gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke (§§ 1, 5 Abs. 1).
- 7 a) Hinsichtlich des Mieterschutzes ist die Durchbrechung der für Räume aller Art geltenden Grundsätze des Mieterschutzgesetzes eine Neuordnung, die unter verschiedenen Gesichtspunkten bemerkenswert ist. Die Freistellung von Mieterschutz holt in gewissem Sinne nach, was für den neugeschaffenen Wohnraum bereits seit dem 27. April 1950 gemäß dem durch § 26 des Ersten Wohnungsbaugesetzes eingefügten § 31a MSchG rechtens geworden war. Die hier ausgesprochene Lockerung des Mieterschutzes mußte entsprechend dem Anwendungsbereich des Ersten Wohnungsbaugesetzes auf Wohnräume beschränkt bleiben, so daß Mietverhältnisse über Nichtwohnräume, insbes. über gewerblich oder geschäftlich benutzte Räume gemäß § 1 ff. MSchG dem Mieterschutzgesetz auch dann unterstellt blieben, wenn im übrigen die Voraussetzungen des § 31a MSchG gegeben waren. Bei diesem unerfreulichen Rechtszustand ist es bis zum Erlaß der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (V 2) geblieben. Die hier eingeführte Auflockerung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, die auf Grund des § 53 Satz 2 MSchG erfolgt ist, wurde grundsätzlich auch in die Regelung des Abschnittes II des Gesetzes übernommen, aber immerhin im Sinne einer „Aufhebung des Mieterschutzes“, die die Fesseln des „Mietrechts der Übergangszeit“ — Staudinger-Kiefersauer, Vorbem. 208 vor § 535 — mehr oder weniger abgestreift hat. Für die am 1. Dezember 1951 bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse gilt die zeitlich begrenzte (bis zum 31. März 1956) Übergangsregelung des Abschnittes III, die dem Mieter gegenüber der Kündigung des Vermieters einen Rechtsanspruch auf Widerruf der Kündigungserklärung unter bestimmten Voraussetzungen einräumt. Bei den seit 1. Dezember 1951 neu vereinbarten Mietverhältnissen gilt als rudimentäres Übergangsrecht materieller Natur lediglich die Vorschrift des § 6, der sich die prozessualen Bestimmungen des § 7 des Gesetzes zufügen (A 26—28).

Der Mieterschutz, der in § 1 Abs. 1 Satz 2 und § 36 MSchG für gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke festgelegt war, ist wie bei der Raummiete und Raumpacht durch § 2 der MietpreisVO vom 27. November 1951 (V 2) aufgehoben worden. Auch der zweite Abschnitt des Gesetzes über die Aufhebung des Mieterschutzes und den Widerruf der Kündigung gilt grundsätzlich für Miet- und Pachtverhältnisse über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke. Die Frage, ob Trümmergrundstücke unter das Mieterschutzgesetz fallen, ist bestritten, vgl. Grundstücksmitiete 7. Aufl. Vorbem. 6. Da die Anwendung des Mieterschutzgesetzes auf Trümmergrundstücke dem dringend notwendigen Wiederaufbau der zerstörten Innengebiete der Städte hemmend entgegensteht und da auch die Anwendung des § 25 MSchG (Vermietung oder Verpachtung nur für die Zeit, solange eine ordnungsmäßige Bebauung des Grundstücks nicht erfolgen kann) nicht unbestritten ist, gibt § 4 b MSchG i. d. F. des § 28 WBauG dem Vermieter das Recht, die Aufhebung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn auf dem vermieteten Grundstück oder Grundstücksteil ein Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört oder erheblich beschädigt ist, der alsbaldige Wiederaufbau oder die alsbaldige Wiederherstellung gewährleistet erscheint und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses der Wiederaufbau oder die Wieder-

herstellung wesentlich erschwert wäre. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GRMG gab dem Vermieter von Geschäftsräumen unter den gleichen Voraussetzungen das Recht, die Aufhebung des Mietverhältnisses zu verlangen (vgl. LG Essen: ZMR 1953, 47 = Glaser Nr. 16/VI/1954).

Die Aufhebung des Mieterschutzes für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke bedeutet eine positivrechtliche Abwandlung der in den §§ 1, 36 MSchG vorgeschriebenen Anwendung des Mieterschutzgesetzes auf die hierüber abgeschlossenen und künftig abzuschließenden Miet- und Pachtverhältnisse. Abweichend von der in den §§ 52, 53 MSchG vorgesehenen Auflockerung des Mieterschutzes, die sich auf die Vorschriften des ersten Abschnittes beschränkte und zwangsläufig mit der Beibehaltung einzelner Vorschriften des Übergangsrechts gemäß § 52b, § 52c, § 52e MSchG verbunden war, gilt für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke seit dem Inkrafttreten des Gesetzes, d. h. seit dem 27. Juni 1952, die völlige Löslösung vom Mieterschutzgesetz; dieses ist trotz des entgegenstehenden Wortlautes der §§ 1, 36 auf Miet- und Pachtverhältnisse über diese Grundstücke und Räume nicht mehr anwendbar. *Lex posterior derogat legi priori* (A 21).

Die absolute Rückkehr zu den Grundsätzen des BGB über die Miete ist damit freilich nicht sichergestellt; denn auch für die seit dem 1. Dezember 1951 neu begründeten Miet(Pacht)verhältnisse galt zunächst gemäß der auf § 53 MSchG gestützten Ausnahmeverordnung vom 27. November 1951 das Übergangsrecht der §§ 52, 52b, 52c und 52e MSchG (Kiefersauer NJW 1952, 245; Roquette a.a.O. S. 178), das erst nach Maßgabe der Überleitungsvorschriften der §§ 24, 28 GRMG in die nur mehr durch die Vorschriften der §§ 6, 7 begrenzte Freistellung von außervertraglichen und prozessualen Bindungen übergeleitet ist.

Eine wesentlich stärkere Bindung aber hat das Gesetz für die vor dem 1. Dezember 1951 begründeten Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke durch das neugeschaffene Recht des Mieters auf Widerruf der Kündigung belassen, dessen Grundsätze nach den §§ 8—22, 25—29 anzuwenden sind. Dieses „Mieterschutzrecht in neuem Gewande“ (Roquette) war freilich kein Dauerrecht und hat mit dem 31. März 1956 seine Geltung verloren. Seit diesem Zeitpunkt gilt die Freistellung vom Mieterschutz nach Maßgabe der §§ 6, 7 des Gesetzes, d. h. auch die am 1. Dezember 1951 bestehenden und noch fortdauernden Miet- und Pachtverhältnisse werden den seit dem 1. Dezember 1951 neubegründeten Rechtsverhältnisse gleichgestellt.

Diese schichtweise Auflockerung des Mieterschutzes hat den Vorsprung aufholen zu wollen, den § 31a MSchG für den neugeschaffenen Wohnraum im Sinne des § 23 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 durch die Herausnahme aus gewissen Vorschriften des Mieterschutzgesetzes seit dem 27. April 1950 gewonnen hat. Während für diesen neugeschaffenen Wohnraum das Übergangsrecht des § 52e MSchG unverändert in Geltung geblieben ist, ist für die Geschäftsraummiere ein abgeschwächtes Übergangsrecht „Widerruf der Kündigung“ für alle am 1. Dezember 1951 bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse neu geschaffen und gleichzeitig die Ablösung dieses Übergangsrechts durch ein für alle seit dem 1. Dezember 1951 neu begründeten Miet- und Pachtverhältnisse bereits geltendes Dauerrecht ab 31. März 1956 angeordnet worden. Dieses Dauerrecht ist materiellrechtlich die Rückkehr zu den Vorschriften des BGB über die Miete — lediglich beschränkt durch die zwingende Vorschrift des § 6 GRMG — und enthält in § 7 GRMG prozessuale Vorschriften über die Gewährung einer Räumungsfrist und die Zulassung der vorläufigen Vollstreck-