

KIEFERSAUER

Geschäftsraummiete

Geschäftsraummiete

Erläutert von

Dr. Fritz Kiefersauer



1953

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 Geschäftsraummiete. 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 Geschäftsraummiete erwachsen, aufzuklären — das ist das Ziel des Erläuterungsbuches.

Mindelheim, im Dezember 1952.

Der Verfasser.

Inhalt

Erster Teil: Die Erläuterungen des Geschäftsraummietengesetzes

Vorbemerkungen

I. Entstehung 1—4	9
II. Inhalt 5—8	12
III. Gehalt und Ortung 9—15	18

Kommentar

1. Abschnitt: Freigabe der Mieten und Pachten A 2—20	25
2. Abschnitt: Aufhebung des Mieterschutzes A 21—28	44
3. Abschnitt: Widerruf der Kündigung A 29—78	53
4. Abschnitt: Schluß- und Übergangsvorschriften A 79—95	93

Zweiter Teil: Die Verordnungen der kleinen Mietreform

Vorbemerkung A 96	101
Mieterschutz	
Verordnungen über Ausnahmen vom Mieterschutz A 97, 98	102
Mietzinsbildung	
VO PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreis- rechts A 99, 99a	104
VO PR Nr. 72/52 über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohn- raum des Althausbesitzes A 100—105	123
Sachregister	144

Abkürzungen und Schrifttum

A	= Anmerkung
BAnz	= Bundesanzeiger
Bettermann	= Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten 1952
Bettermann	= Bettermann, Kommentar zum Mieterschutzgesetz 1950/52
DB	= „Der Betrieb“
DÖV	= „Die öffentliche Verwaltung“
DRZ	= „Deutsche Rechts-Zeitschrift“
DVB	= „Deutsches Verwaltungsblatt“
DWW	= „Deutsche Wohnungs-Wirtschaft“
FrWW	= „Die freie Wohnungswirtschaft“
GemWW	= „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, Grundstücksmitte, 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, 10. Aufl. 1937. §§ 535—597 bearbeitet von F. Kiefersauer
V	= Vorbemerkung
VerwRspr	= „Verwaltungsrechtsprechung in Deutschland“
WBauG	= Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950
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 ist charakteristisch, daß es lediglich in dem dritten Abschnitt „Widerruf der Kündigung“ grundsätzlich neues Recht bringt, 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. 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).

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 Novembervorordnungen:

„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 Kabinettsbeschluß 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, nimmt 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 ein. Der soziale Gedanke des Mieterschutzes behauptet sich hier mindestens für die Übergangszeit bis zum 31. Dezember 1954 für Miet- und Pachtverhältnisse, deren Begründung vor dem 1. Dezember 1951 erfolgt ist. Darüber hinaus aber ist im sozialen Rechtsstaat, zu dem sich Bund und Länder in Art. 20 und 28 GG verpflichtet haben, der soziale Gedanke des Bestandschutzes für den Geschäftsrauminhaber in die rudimentären Reste eines materiellen und prozessualen Schutzrechts der §§ 6 und 7 verbannt (A 21).

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. 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, gemäß Art. VI Buchst. a WohnG 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 Vermietung (Verpachtung wird wohl kaum in Frage kommen) von Wohnraum die geltenden Bestimmungen der Preisbindung

Vorbem. 7 Inhalt des Geschäftsraummietengesetzes

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).

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 neu geschaffenen 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 bleiben, 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 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 und dritte 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. Grundstücksmitte 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, dürfte eine gesetzliche Regelung wenigstens insofern erfolgen, als der alsbaldige Wiederaufbau des

zerstörten oder die alsbaldige Wiederherstellung des durch Kriegseinwirkung beschädigten Gebäudes als Mietaufhebungsgrund anerkannt werden soll, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses den Wiederaufbau oder die Wiederherstellung wesentlich erschwert oder unmöglich macht (A 43, 44).

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 Lösung 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 dieses Gesetzes in die nur mehr durch die Vorschriften der §§ 6, 7 begrenzte Freistellung von außervertraglichen und prozessualen Bindungen übergeleitet ist.

Eine wesentlich stärkere Bindung aber beläßt 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, dessen Grundsätze nach den §§ 8—22, 25—29 anzuwenden sind. Dieses „Mieterschutzrecht in neuem Gewande“ (Roquette) ist freilich kein Dauerrecht und verliert gemäß § 22 mit dem Ablauf des 31. Dezember 1954 seine Geltung. Nach 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 fort-dauernden Miet- und Pachtverhältnisse werden den seit dem 1. Dezember 1951 neubegründeten Rechtsverhältnisse gleichgestellt.

Diese schichtweise Auflockerung des Mieterschutzes scheint den Vorsprung aufholen zu wollen, den § 31a MSchG für den neugeschaffenen Wohnraum im Sinne des § 23 des Ersten Wohnungsbaugesetzes 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 bleibt, wird für die Geschäftsraummiets eine abgeschwächte 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 1. Januar 1955 angeordnet. 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 prozessuale Vorschriften über die Gewährung einer Räu-

Vorbem. 8 Inhalt des Geschäftsraummietengesetzes

mungsfrist und die Zulassung der vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils. Darüber hinaus erfaßt die Freistellung vom Mieterschutz nach dem GRMG nicht nur den neu geschaffenen Geschäftsraum, sondern jeden Geschäftsraum, gleichviel ob er sich in einem Altbau oder Neubau befindet. Die Frage, ob die Freistellung eines neugeschaffenen Wohnraumes vom Mieterschutz gegeben ist, wird nur aktuell, wenn es sich um sog. Mischräume im Sinne des § 2 Abs. 3 GRMG handelt.

- 8 b) Die Preisbindung für Geschäftsräume ist seit der Neufassung des Reichsmietengesetzes vom 20. April 1936 (RGBl I 378) gemäß § 16 Ziff. 5 RMG aufgehoben „mit Ausnahme von Geschäftsräumen, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit solchen vermietet sind“. Die Herausnahme der reinen Geschäftsräume aus dem der privatrechtlichen Gestaltung dienenden Reichsmietengesetz ist freilich durch die im gleichen Jahre erfolgte Einsetzung eines Preiskommissars für die Preisbildung zur Bedeutungslosigkeit herabgesunken, weil die Preisbildung und Preisüberwachung sich auf alle Miet- und Pachtpreise für Grundstücke erstreckte. Durch die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955) wurde rückwirkend vom 18. Oktober 1936 ab jede Miet(Pacht)preiserhöhung verboten; lediglich für die Zeit vom 1. Dezember 1936 bis 15. Dezember 1937 konnte bei Mietverhältnissen, die dem RMG nicht unterlagen, also bei reinen Geschäftsräumen, der Stichtagmietzins vom 17. Oktober 1936 unter bestimmten Voraussetzungen ohne Genehmigung gemäß § 3 PStopV überschritten werden, Ziff. III Erste AusVO z. PStopV; vgl. Kiefersauer, Reichsmietengesetz 6. Aufl. S. 108, 114. Der Durchführung von Mietzinssenkungen und Mietzinserhöhungen bei Geschäftsräumen war im Runderlaß Nr. 184/37 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 12. Dezember 1937 ein eigener Abschnitt (Ziff. 64—66) gewidmet worden, dazu Grundstücksmitte 7. Aufl. Anm. 240, 241.

Die Preisvorschriften sind für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke bis zum 1. Dezember 1951 in Geltung geblieben. Ähnlich wie bei der Lockerung des Mieterschutzes, wenn auch beschränkt auf den freifinanzierten neugeschaffenen Wohnraum, ist gemäß § 27 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes die Auflockerung des Preisgefüges bei Wohnräumen bereits mit dem 27. April 1950 vorausgegangen. Erst die Mietpreisverordnung PR Nr. 71/51 vom 29. November 1951 brachte in den §§ 13—16 die grundsätzliche Preisfreigabe der Mieten und Pachten für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke und öffnete damit den Weg zur freien Preisgestaltung (A 17).

Die Rechtsgültigkeit der VO PR Nr. 71/51 ist aber nicht nur im Schrifttum (Bettermann, JZ 1952, 65; Kiefersauer NJW 1952, 245; dagegen Bormann GemWW 1951, 533; Wormit ZMR 1952, 3; Weitnauer MDR 1952, 67 und Rubarth NJW 1952, 957), sondern auch im Bundesrat (Sitzung vom 18. Januar 1952; dazu Giese DWW 1952, 58) bezweifelt worden. Die Niedersächsische Landesregierung hat ihren Antrag auf Feststellung der Verfassungswidrigkeit der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung ihrer Auffassung, daß die Verordnung rechtsungültig sei, am 8. Juli 1952 beim Bundesverfassungsgericht zurückgezogen. Durch die Einbeziehung der Freistellung der Geschäftsräume vom Mieterschutz in das Geschäftsraummietengesetz ist zwar die Rechtsgrundlage des § 2 MSchAusnVO sichergestellt worden. Auch die Rechtsgültigkeit dieser Verordnung ist bestritten worden (Bettermann MDR 1952, 1; Weimar WM 1952 Nr. 1 S. 1; dagegen