

Kreditgeber zu verlangen. In vorgenannter Entscheidung wird dem privaten Baukreditgeber ein Vorschlagsrecht für die Auswahl des Mieters zugewilligt. Der Bonner Staat weiß finanzielle „Opfer“ für die Belebung der privaten Bautätigkeit wohl zu würdigen.

Es werden auch, wie die Praxis des Verwaltungsgerichtshofs ergibt, sog. Freibauvereinbarungen zwischen dem Finanzierenden, dem Bauherrn und dem Wohnungsamt sanktioniert. Hiernach erwirbt der Finanzierende, der bewirtschafteten Wohnraum bewohnt, gegenüber dem Bauherrn einen zivilrechtlichen Anspruch auf Unterstellung des Neubauraums unter die Zwangsbewirtschaftung. Das Wohnungsamt ist dem Bauherrn gegenüber verpflichtet, im Falle der Einbeziehung des Neubauraums in die Bewirtschaftung den bislang von dem Finanzierenden bewohnten, der Bewirtschaftung unterliegenden Raum von der Bewirtschaftung freizustellen³⁸⁾. Mit der Methode der Auslegung wird das gesamte Gefüge der Wohnraumbewirtschaftung im Interesse des Kapitals aus den Angeln gehoben⁴⁰⁾.

Nach § 21 des Ersten Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes ist die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich verboten; sie darf nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörde erfolgen. Aber auch bei der Entscheidung über eine solche Genehmigung ist es nach der Praxis von Bedeutung, ob der Interessent den privaten Wohnungsbau finanziert hat. In dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 7. Oktober 1954⁴¹⁾ wurde dem Kläger die Verwendung eines Teiles seiner Wohnung für gewerbliche Zwecke mit der Begründung zugestanden, daß er für die Belange des Wohnungsmarktes durch Finanzierungsbeiträge schon ziemlich große Opfer gebracht habe. Und ergänzend heißt es, daß „die Zuweisung einer großen Familie mit erwachsenen und kleinen Kindern für die Kläger einen besonders starken Eingriff in ihre Eigentumsrechte“ bedeute.

t. Die Rechtsprechung zum Baukostenzuschuß

Große Bedeutung haben in der Mietrechtpraxis die Fragen erlangt, die sich im Zusammenhang mit der Zahlung eines Baukostenzuschusses ergeben. Hierbei fällt der Rechtsprechung vor allem die Aufgabe zu, durch die Sanktionierung von Verträgen, die auf die Ausbeutung des Mieters gerichtet sind, das Primat des Vermieters zu festigen und damit zur Förderung des privaten Wohnungsbaues beizutragen.

Die Zulässigkeit der Zahlung eines Baukostenzuschusses ergibt sich bereits aus § 22 c des Änderungsgesetzes vom 25. August 1953⁴²⁾. Ferner hat der Gesetzgeber, nachdem es lange Zeit umstritten war, ausdrücklich bestimmt, daß der Mieter durch die Zahlung eines Finanzierungsbeitrages nicht gegen das Verbot der Preiserhöhung verstößt (§ 29 des Ersten Bundesmietengesetzes).

Der Wohnungsuchende erwirbt einen verwaltungsrechtlichen Anspruch auf Zuteilung von Wohnraum, wenn er einen angemessenen Finanzierungsbeitrag an den Hauseigentümer leistet. Die rechtliche Anerkennung der Zahlung derartiger Finanzierungsbeiträge verfolgt den Zweck, finanzkräftige Schichten durch die Gewährung einer solchen Vorzugsstellung aus den schon genannten Gründen für die Finanzierung des privaten Wohnungsbaues zu interessieren.

Erhebliche Diskussionen löste die Frage nach dem Schicksal des abwohnbaren Baukostenzuschusses im Falle der Kündigung durch den Vermieter aus. Einige Gerichte, so z. B. das OLG Nürnberg, haben sich in einem solchen Fall dafür ausgesprochen, den abwohnbaren Baukostenzuschuß, der seiner Rechtsnatur nach als Mietvorauszahlung anzusehen ist, als Mietdarlehen zu behandeln⁴³⁾. Wird die Zahlung des Baukostenzuschusses als Mietdarlehen gewertet, dann kann der

Mieter dem Räumungsanspruch des Vermieters kein Recht auf das Abwohnen des noch nicht verbrauchten Baukostenzuschusses entgegensetzen.

Überwiegend anerkannt ist die vom Bundesgerichtshof vertretene Auffassung zu der Frage, was mit dem abwohnbaren Baukostenzuschuß geschehen soll, wenn das Grundstück zur Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung gelange. Diese Frage wird im Sinne einer Steigerung der Finanzierungsbereitschaft beim privaten Wohnungsbau entschieden. Wie das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26. November 1954 zum Ausdruck bringt, muß der Ersteher eines zwangsversteigerten Grundstücks den vom Mieter gezahlten abwohnbaren Baukostenzuschuß (im Sinne einer Mietvorauszahlung) gegen sich gelten lassen (§ 57 ZVG⁴⁴⁾. Da nach § 57 a ZVG der Ersteher auch dem Mieter kündigen kann, der den Wohnungsbau im versteigerten Grundstück finanziert hat, wurde durch Einfügung des § 57 c ZVG die erforderliche Sicherung dieses Mieters geschaffen. Hiernach kann der Ersteher des Grundstücks von seinem gesetzlichen Kündigungsrecht solange keinen Gebrauch machen, als die Miete in Form des abwohnbaren Baukostenzuschusses im voraus entrichtet ist und abgewohnt wird⁴⁵⁾.

Aber auch der Schutz des abwohnbaren Baukostenzuschusses hat dort seine Grenzen, wo ihm Interessen entgegenstehen, die dem Kapital noch wichtiger sind. So kollidiert das Interesse an der Sicherung des Bankenprofits mit dem Interesse an dem Schutz solcher Personen, die einen Baufinanzierungsbeitrag geleistet haben. Diese Interessenkollision besteht dann, wenn die Banken, die dem Bauherrn einen hypothekarisch gesicherten Kredit gewährten, im Falle des Unvermögens zur Rückzahlung des Kredits nicht auf die Grundstücksmieten, die sie sonst in der Regel pfänden lassen, zurückgreifen können, weil sie von diesem Mieter abgewohnt werden. Dieser Interessenkonflikt wurde im Zuge der Rechtsprechung zugunsten der Banken entschieden. Es werden deshalb Vereinbarungen sanktioniert, in denen sich der Bauherr — will er sich der Chance, einen Kredit zu erhalten, nicht begeben — gegenüber der Bank verpflichtet, von dem Mieter eine Erklärung beizuziehen, wonach dieser im Falle der Mietpfändung durch die betreffende Bank auf die Geltendmachung seines Rechts auf das Abwohnen des Baukostenzuschusses verzichtet⁴⁶⁾. Das Recht auf Abwohnen sei, wie der Bonner Ministerialrat Pergande zu dieser Frage ausführte, ein schwächeres Recht im Vergleich zu den Interessen der Banken, die „nicht aus eigensüchtigen Interessen heraus handeln, sondern aus der Besorgnis um den Schutz der Gelder, die sie für ihre Sparer treuhänderisch verwalten“⁴⁷⁾. Die Rechtsprechung durchbricht mithin selbst die vom Bonner Staat neu gesetzten Normen, wenn diese nicht mehr geeignet erscheinen, ihre Überbaufunktion im Interesse des Finanzkapitals zu verwirklichen. Wird der Bankenprofit gefährdet, dann hört die Fürsorge sowohl für den Vermieter als auch für den die Bautätigkeit fördernden Mieter auf.

3. Die Rechtsprechung zur Mietaufhebung

Im Interesse der Besserstellung des Vermieters zur Durchführung der Regierungspolitik kommt die Rechtsprechung dem Räumungsbegehren des Vermieters weitgehend entgegen. Dies trifft sowohl auf Mietaufhebungs- und Räumungsprozesse als auch auf die Zwangsvollstreckung selbst zu.

Bei Mietaufhebungsklagen aus § 2 MSchG gehen die Gerichte dazu über, sich vom Verschuldensprinzip zu lösen und den Begriff der erheblichen Belästigung zum Nachteil der Mieter auszuweiten. Das Amtsgericht Wiesbaden führt in einer Urteilsbegründung u. a. folgendes aus: „Eine offenkundig nicht selbst verschuldete Krankheit stellt zwar keinen Mietaufhebungsgrund dar; wenn aber der Mieter sich bei einer schweren, den Vermieter besonders aufregenden Krankheit (z. B.

33) MDR 1954 S. 581.

40) Die in Vollziehung des jüngst erlassenen Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (BGBl. I S. 458) ergangenen Entscheidungen können noch nicht berücksichtigt werden, da einschlägige Materialien zur Auswertung noch nicht zur Verfügung standen.

41) DWW 1954 S. 306.

42) BGBl. 1953 Teil I S. 1037.

43) DRiZ 1955 S. 49.

44) DRiZ 1955 S. 49. 1

45) Mitgeteilt von Matthias, „Der Rechtsschutz des Baukostenzuschusses“, MDR 1954 S. 649.

46) so u. a. Urteil des LG Hamburg vom 13. Oktober 1954 und Pergande, „Finanzierungsbeiträge der Mieter — die Gegenmaßnahmen des Realkredits“, in BB 1955 S. 211.

47) BB 1955 S. 211.