



Dokumentation

Wohnungstausch in den Anfangsjahren der Bundesrepublik
Mietrechtliche Regelungen

Wohnungstausch in den Anfangsjahren der Bundesrepublik

Mietrechtliche Regelungen

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 120/16
Abschluss der Arbeit: 4. August 2016
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht,
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

1. Mietrechtliche Regelungen

Mietrechtliche Regelungen über den Tausch von Wohnungen finden sich in den Anfangsjahren der Bundesrepublik Deutschland in den §§ 30 und 31 des nach 1949 fortgeltenden Mieterschutzgesetzes (MSchG)¹ sowie in § 12 Absatz 4 des am 1. Juli 1953 in Kraft getretenen Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (WBewG)².

Die genannten Vorschriften, die im Folgenden in ihrem Wortlaut wiedergegeben werden, wurden durch das sogenannte Abbaugesetz³ zum 31. Dezember 1967 außer Kraft gesetzt⁴.

1.1. §§ 30, 31 Mieterschutzgesetz

§ 30 MSchG [Wohnungstauschgenehmigung]

- (1) *Will der Mieter einer Wohnung die Mieträume einem Dritten im Wege des **Tausches** überlassen, so kann das Mieteinigungsamt auf Antrag des Mieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der Vermieter dem Verlangen des Mieters aus wichtigen Gründen widerspricht. Bei einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag kann die Einwilligung des Vermieters für einen vor dem Ende der ursprünglichen Mietzeit liegenden Zeitpunkt nur ersetzt werden, wenn der Mieter aus zwingenden Gründen genötigt ist, seine bisherige Wohnung aufzugeben.*
- (2) *Entspricht das Mieteinigungsamt dem Antrag, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem der Mieter die Wohnung räumt.*
- (3) *Der bisherige Mieter haftet für die Verpflichtungen, die während seiner Mietzeit entstanden sind, neben dem neuen Mieter weiter.*
- (4) *Die Wirkungen der Entscheidung, durch die die Erlaubnis des Vermieters ersetzt worden ist, treten nur ein, wenn für jeden am Tausch beteiligten Mieter die Erlaubnis seines Vermieters zum Eintritt eines der Mieter in den Mietvertrag vorliegt.*

1 Mieterschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1942 (RGBl. I S. 712). Dessen Fortgeltung in der Bundesrepublik Deutschland erfolgte gemäß Art. 123 i.V.m. Art. 125 Grundgesetz.

2 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 (BGBl. I S. 97).

3 Gesetz über den Abbau von Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnungsgesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389).

4 Die Wirkung des Abbaugesetzes wurde nur für gewisse Ballungszentren wie Bonn, Hamburg, München und Berlin bis auf den 31. Dezember 1972 bzw. den 31. Dezember 1975 hinausgeschoben. Vgl. Jeannette Weiß, Die Entwicklung des Mieterschutzes – Konsequenzen politischen und sozialen Wandels, Berlin 1993, S. 91.

- (5) *Verweigert der Vermieter allgemein seine Einwilligung ohne triftigen Grund, so ist die Einwilligung auf Antrag allgemein zu ersetzen und in der Entscheidung zum Ausdruck zu bringen, dass das Recht des Vermieters, im Einzelfall dem Tausch aus wichtigem Grund zu widersprechen, unberührt bleibt. In diesem Falle gilt der Eintritt eines Dritten in den Mietvertrag, unbeschadet der Vorschriften in den Abs. 2 und 4, erst als vollzogen, wenn die Einwilligung des Vermieters hierzu vorliegt.*

§ 31 MSchG [Wohnungstausch des räumungspflichtigen Mieters]

- (1) *Ist ein Mietverhältnis über eine Wohnung beendet und hat der bisherige Mieter die Mieträume noch inne oder steht die Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung bevor, so kann das Mieteinigungsamt dem Mieter auf Antrag gestatten, die Mieträume mit einem Dritten für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses zu tauschen, und die hierzu erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der Vermieter dem Verlangen des Mieters aus wichtigen Gründen widerspricht. Ist der Mieter rechtskräftig zur Räumung verurteilt, so ist es als wichtiger Grund auch anzusehen, wenn der Vermieter eine Wohnung in derselben Gemeinde nachweist, die den Umständen nach für den Mieter ausreicht und an ihn vermietbar ist.*
- (2) *Entspricht das Mieteinigungsamt dem Antrag und wird der Tausch durchgeführt, so gilt die Beendigung des Mietverhältnisses als nicht erfolgt. Die Vorschriften des § 30 Abs. 2 bis 5 sind entsprechend anzuwenden.*
- (3) *Ist die Verpflichtung zur Herausgabe der Wohnung in einem vollstreckbaren Urteil oder Vergleich ausgesprochen, so kann das Mieteinigungsamt auf Antrag des bisherigen Mieters die Zwangsvollstreckung für die Dauer des Verfahrens über den Wohnungstausch einstellen.*

1.2. § 12 Absatz 4 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz

§ 12 WBewG [Benutzung und Überlassung von Wohnraum]

- (1) *Wohnraum darf außer auf Grund einer Zuteilung nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörden in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden.*
- (2) *Wohnraum kann zugeteilt werden*
- a) *durch Benutzungsgenehmigung (§ 14),*
 - b) *durch Zuweisung (§ 15).*
- (3) *Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn Wohnraum einem anderen nicht zur ausschließlichen Benutzung überlassen wird (Mitbenutzung), es sein denn, daß eine Bereitstellungsverfügung (§ 19) entgegensteht.*

- (4) *Wollen Verfügungsberechtigte ihre **Wohnungen** innerhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes **tauschen**, so darf die Genehmigung nur aus besonders dringenden Gründen der Wohnraumbewirtschaftung versagt werden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn dem Verfügungsberechtigtem nicht binnen zwei Wochen nach Eingang seines Antrags ein ablehnender Bescheid zugegangen ist. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang des Antrags zu beweisen.*

2. Materialien

2.1. Erläuterungen zum Regelungsgehalt der §§ 30 und 31 MSchG:

- *Roquette, Hermann, Mieterschutzgesetz: Kommentar, München und Berlin 1956, S. 1 – 13 und S. 444 – 481*

- Anlage 1 -

2.2. Erläuterungen zum Verständnis der Regelung in § 12 Abs. 4 WBewG:

- *Roquette, Hermann, Wohnraumbewirtschaftungsgesetz: Kommentar, Tübingen 1953, S. 1 – 18 und S. 166 – 179*

- Anlage 2 -

2.3. Zivilrechtliche Grundlagen von Wohnungstauschverträgen:

- *Roquette, Hermann, Mietrecht, 4. Auflage, Tübingen 1954, S. 161 – 181*

- Anlage 3 -

2.4. Wohnraumbewirtschaftung nach dem Zweiten Weltkrieg:

- *Schmidt-Eichstaedt, Gerd, Wohnungszwangswirtschaft und Mietpreisbindung – geeignete Instrumente zur Beseitigung von Wohnungsnot?, in: Juristische Rundschau (JR) 1983, S. 45 – 52*

- Anlage 4 -

- Ende der Bearbeitung -