

kann. In der Regel trifft dies bei der Wohnungsmiete zu, insbesondere bei Abvermietung, wo der Untermieter neben der reinen Raumbenutzung noch Nebenleistungen wie Morgenkaffee und Aufwartung erhält. Wenn dem Untermieter darüber hinaus die notwendigsten Gegenstände zur Benutzung überlassen werden, so sind eben diese notwendigen Sachen als Nebenleistung anzusehen und die in dieser Hinsicht getroffene Vereinbarung ein wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages überhaupt. Es liegt sodann ein einheitlicher Vertrag vor.

Im vorliegenden Fall liegt jedoch kein einheitlicher Vertrag vor.

Bei den Beklagten handelt es sich nicht um alleinstehende Personen, sondern um zwei Menschen, die einen eigenen Haushalt führen. Bei der damals herrschenden großen Wohnungsnot sind die Beklagten zunächst nur als Untermieter eingewiesen worden, und der Hauseigentümer war verpflichtet, mit ihnen innerhalb 15 Tagen nach Einweisung einen Mietvertrag abzuschließen (Art. VIII Ziff. 2a, b und c des KRG Nr. 18). Dieses Untermietverhältnis ist dann später in ein Hauptmietverhältnis umgewandelt worden. Wenn der Kläger wiederholt darauf hingewiesen hat, daß die den Beklagten überlassenen Einrichtungsgegenstände weit über das Maß der notwendigsten Gegenstände hinausgegangen seien, so kann bei dieser Überlassung der Möbel nicht von einer Nebenleistung, die wesentlicher Bestandteil des Vertrages über den Raum war, gesprochen werden.

Es ist weiter in Betracht zu ziehen, daß dieses Mietverhältnis den Vorschriften des Mieterschutzgesetzes unterworfen ist und demnach der Kläger ein alleiniges Kündigungsrecht nicht hat. Vielmehr haben die Beklagten als Hauptmieter einen unbeschränkten Mieterschutz; es kann daher die Ausnahmevorschrift des § 24 MSchG nicht angewandt werden. Selbst die Preisbehörde hat es seinerzeit nicht vermocht, mit dem Mietzins zugleich auch die Gebühr für die bereitgestellten Gegenstände festzusetzen.

Wenn die Beklagten seinerzeit als Umsiedler neben dem Mietvertrag mit dem Hauseigentümer gleichzeitig einen Vertrag in bezug auf Möbelüberlassung mit dem Wohnungsinhaber geschlossen haben, so konnten ihnen diese Verträge nur zum Vorteil sein. Andererseits wußte der Wohnungsinhaber seine Gegenstände in guter Obhut. Daß jetzt die Beklagten als selbständige Haushaltsführende und Werk tätige sich selbst Möbel anschaffen wollen, ist verständlich und muß unterstützt werden. Es sei dabei auf das Umsiedlergesetz vom 8. September 1950 verwiesen, wobei nach §§ 12 und 13 bedürftigen Umsiedlern zur Einrichtung ihrer Wohnungen und Beschaffung von Möbeln unfr. Gegenständen des Hausbedarfes zinslose Kredite bis zur Höhe von 1000,— DM gewährt werden können (GBl. 1950 S. 973).

Die Vereinbarung auf Überlassung der Möbel an die Beklagten kann dem Zweck entsprechend nur solange Gültigkeit haben, als die Beklagten keine Möglichkeit zur Anschaffung von Gegenständen haben. Es kann deshalb der Standpunkt des Klägers nicht Platz greifen, daß die Beklagten, solange sie noch die Wohnung benutzen, auch noch die überlassenen Gegenstände gegen Zahlung von Benutzungsgebühr weiter in Gebrauch nehmen müssen. Den Beklagten würde hierdurch jede Möglichkeit genommen, sich jemals eigene Möbel anzuschaffen. Vielmehr ist den Beklagten als Hauptmieter jetzt die Möglichkeit gegeben, die Wohnung auf lange Zeit zu benutzen. Es kann dabei nicht die Möbelnutzung mit dem Wohnungsinhaber in Verbindung gebracht werden, weil nach Auffassung des Klägers die Beklagten als Umsiedler die Wohnung deshalb verlassen sollen, um die Benutzung der zur Verfügung gestellten Gegenstände zu verhindern. Vielmehr entspricht das Festhalten des Klägers an der Möbelnutzung mit Zahlung nicht dem Sinn und Zweck der Vereinbarung. Der Zweck der Möbelüberlassung konnte für die Beklagten nur ein vorübergehender sein, während das Interesse der Beklagten hinsichtlich der Wohnung auf eine dauernde Nutzung eingerichtet war. Dies mußte dem Vermieter bekannt sein.

Wenn die Beklagten den Mietvertrag hinsichtlich der Möbel gekündigt haben, wozu sie durchaus berechtigt waren, sind sie nicht verpflichtet, die geforderte Miete hierfür zu zahlen. (Mitgeteilt von W. E i c h o l z ,

jur. Hilfsarbeiter, Magdeburg)

*Anmerkung:*

*Dem Ergebnis des Urteils ist beizupflichten.*

Ein Mietvertrag über mit Möbeln ausgestattete Räume kann einheitlicher Natur sein. Häufig aber wird es sich nach dem Willen der Parteien um zwei miteinander gekoppelte Verträge handeln, nämlich um eine Raummiete und um einen Mietvertrag über bewegliche Sachen. Ein Anhaltspunkt für die Beantwortung der Frage, ob ein einheitlicher Vertrag oder mehrere Verträge anzunehmen sind, kann sich daraus ergeben, ob ein Hauptmiet- oder ein Untermietverhältnis vorliegt. Liegt ein Hauptmietverhältnis vor, so führt der Mieter regelmäßig auch eine eigene, in sich abgeschlossene Haushaltung. Dazu gehören meist auch eigene Möbel. Beide Parteien werden in der Regel davon ausgehen, daß es sich bei der Benutzung der fremden Möbel nur um einen vorübergehenden Zustand handelt, an dessen Beseitigung der Mieter stets, wenn auch in verschieden hohem Grade, interessiert ist. Wenn also — wie im vorliegenden Fall — der die fremden Möbel benutzende Mieter Hauptmieter ist, wird stets die Vermutung dafür sprechen, daß neben der Raummiete ein besonderer Vertrag über die Möbelmiete vorliegt, der unabhängig von der Raummiete gemäß § 565 Abs. 2 BGB mit dreitägiger Frist aufgekündigt werden kann, wenn nichts anderes vereinbart ist. Will sich der Vermieter, der seinem Hauptmieter eine möblierte Wohnung vermietet, gegen diese Konsequenzen sichern, so mag er im Mietvertrag eine Bestimmung aufnehmen, wonach die Möbelmiete nur gemeinsam mit der Raummiete aufgekündigt werden kann, oder im Falle eines Zwangsmietvertrages gemäß KRG Nr. 18 bei der zuständigen Wohnungsbehörde beantragen, daß in den Zwangsmietvertrag eine entsprechende Klausel aufgenommen wird.

In den Fällen, in denen sich der Vermieter aus mehr oder weniger undurchsichtigen Gründen außerhalb der Deutschen Demokratischen Republik aufhält, was auch hier zutrifft, kommt noch dazu, daß der Vertrag über die Möbel, der formell als Mietvertrag gestaltet ist, seinem Wesen nach häufig eher als Verwahrungsvertrag anzusehen ist. Der Vermieter spart sich durch die vorläufige Überlassung der Möbel an seinen Mieter die oft sehr beträchtlichen Kosten für die Einlagerung seiner Möbel bei einem Spediteur oder in einem sonstigen Möbellager. Die Gefahr des Diebstahls ist regelmäßig weit geringer als bei der sonstigen Einlagerung. Vielfach ist daher in den Mietverträgen gar nichts darüber gesagt, ob und welcher Teil der vereinbarten Miete auf die Möbelbenutzung entfällt. Aber auch selbst, wenn, wie im vorliegenden Fall, eine Möbelmiete vereinbart wurde, schließt es dennoch nicht aus, daß die Verwahrung der Möbel und nicht ihre Benutzung nach dem Parteiwillen das Wesen des Vertrages bildeten, wie dies auch das Urteil mit dem Satze: „Der Wohnungsinhaber wußte seine Gegenstände in guter Obhut“ richtig andeutet. Die angeblich vereinbarte Miete für die Möbelbenutzung wird von den Parteien als — preisrechtlich allerdings meist unzulässiger — Zuschlag zur Raummiete aufgefaßt, während die Möbel tatsächlich unentgeltlich in Verwahrung genommen werden. Insofern liegen oft Scheinverträge vor, und es ist eben Sache des Richters, den wirklichen Parteiwillen festzustellen, wie dies im vorliegenden Urteil richtig geschehen ist. Geht man davon aus, daß ein Verwahrungsvertrag vorliegt, so kann der Mieter und Verwahrer gemäß § 696 BGB die Rücknahme der verwahrten Sachen, soweit nichts anderes vereinbart ist, jederzeit verlangen.

Liegt ein Untermietverhältnis vor, so können die Dinge anders liegen. Führt allerdings der Untermieter einen selbständigen Haushalt und genießt er gemäß § 24 MSchG den Mieterschutz, so wird man meist auch davon ausgehen können, daß das Wohnen in den fremden Möbeln nach dem Willen beider Vertragsparteien nur ein Provisorium darstellt. Wenn aber der Vermieter und Hauptmieter (meist wird es sich um eine sogenannte Zimmervermieterin handeln) gewisse Betreuungspflichten versieht, so wird man kaum davon sprechen können, daß das Wohnen in fremden Möbeln nach dem Parteiwillen nur als Provisorium gedacht ist. Dies gilt im erhöhten Maße, wenn die Zimmervermieterin keinem Beruf nachgeht und keine sonstigen ständigen Erwerbsquellen hat, so daß sie ganz oder teilweise auf die Erträge der Zimmervermietung