

Nur am Rande ist darauf hinzuweisen, daß die in NJ 1951 S. 280 veröffentlichte Entscheidung des Kammergerichts der hier vertretenen Rechtsauffassung nicht entgegensteht. Der dem Urteil vorangestellte Leitsatz „Eheleute haften für Mietzinsforderungen als Gesamtschuldner“ ist jedoch zu weit gefaßt. Aus der Entscheidung ergibt sich nämlich, daß nach Enteignung des Grundstückes von der Ehefrau des früheren Eigentümers, die weiterhin dort wohnte, Nutzungsentschädigung verlangt wurde. Es lag also kein Mietvertrag vor und die Beklagte war in der Tat in Höhe des Nutzungswertes der Wohnung ungerechtfertigt bereichert.

Was für den in die Wohnung „einheiratenden“ Ehe-

mann gilt, muß umgekehrt auch für die „einheiratende“ Ehefrau gelten. Daran zeigt sich schon, daß es sich hier im Regelfall nicht um eine Frage der Gleichberechtigung der Frau handeln wird. In Übereinstimmung mit den vorstehend zitierten Stellungnahmen ist vielmehr davon auszugehen, daß die Gleichberechtigung die Ehefrau nicht zwingt, einem Vertrag beizutreten, der sie je nach Lage des Falles vielleicht wenig begünstigt, dafür aber finanziell schwer belastet.

Nicht nur dieser Fall zeigt deutlich, daß auch im Mietrecht jede schematische, schablonenhafte Würdigung des Prozeßstoffes schädlich und eine umfassende Sachaufklärung unerläßlich ist.

## Aktuelle Probleme der Untermiete

Von HANS PINNER,

Institut für Zivilrecht an der Deutschen Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft „Walter Ulbricht“,  
und KONRAD BENECKE, Staatsanwalt beim Staatsanwalt des Bezirks Magdeburg

*Der nachstehende Beitrag, der trotz Aufhebung des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 im Hinblick auf die zu erwartende gesetzliche Neuregelung des Wohnungsrechts von Interesse sein dürfte, wird hiermit zur Diskussion gestellt.*  
Die Redaktion

Eine Anzahl Streitigkeiten aus Mietverhältnissen berührt die Rechtsbeziehungen zwischen Hauptmieter und Untermieter. In der Regel handelt es sich um Klagen, die der Hauptmieter gegen den angeblich in Zahlungsverzug geratenen Untermieter anstrengt. Der verklagte Untermieter stützt seine Weigerung, den Mietzins zu zahlen, auf die Behauptung, daß er notwendige Verwendungen getätigt habe, die zu ersetzen der Hauptmieter als Vermieter verpflichtet sei (§ 547 Abs. 1 BGB). Der Untermieter macht also dem Hauptmieter gegenüber Aufrechnung geltend. In vielen Fällen bestreitet der Hauptmieter weder die vom Untermieter zur Instandsetzung der Wohnung getätigten Verwendungen noch deren Notwendigkeit. Er wendet sich jedodi in der Regel dagegen, daß ihm als Nichteigentümer des Grundstückes und der Wohnräume vom Gesetz Pflichten auferlegt werden (so z. B. die Pflicht zur Gewährleistung von Wohnraumängeln und Ersatz von Verwendungen), deren Erfüllung allein vom Hauseigentümer verlangt werden könne. Da er, der Hauptmieter, durch die Zuweisung des Untermieters sein Recht auf Nutzung der von der Zuweisung betroffenen Räume verloren habe, sei es unbillig, von ihm hinsichtlich dieser Räume die Übernahme vertraglicher Pflichten zu fordern.

Der Hinweis, daß er sich für den Fall des Ersatzes von Verwendungen an den Hauseigentümer als Regreßschuldner halten könne, vermag den Hauptmieter weder zu überzeugen noch zu befriedigen. So ergaben sich in einigen Fällen der Überschuldung des Grundstückes erhebliche Schwierigkeiten bei der Vollstreckung gegen den Grundstückseigentümer.

In vielen Fällen trifft es zu, daß der Mieter nur mit Widerwillen den ihm von der Wohnungsbehörde zugewiesenen Untermieter, auf dessen Auswahl er keinen Einfluß hat, als Vertragspartner anerkennt. Im übrigen ist der Hauptmieter über seine rechtliche Doppelstellung als Mieter und Untermieter nicht besonders erfreut, denn zu seinen bisherigen Mieterpflichten treten nunmehr noch zusätzliche Pflichten als Vermieter.

Die Skizzierung dieser Beispiele soll genügen, um die Problematik einiger Fragen anzudeuten, die sich im Zusammenhang mit der Zuweisung eines Bürgers in erfaßten Wohnraum, der von einem anderen Bürger zum Teil mitgenutzt wird, ergeben. Vor allem ist es die umstrittene Frage, wer für den Fall einer solchen Zuweisung Vertragspartner des Zugewiesenen wird — ob der „Hauptmieter“ oder der Hauseigentümer —, die im Interesse einer einheitlichen Rechtsanwendung einer endgültigen Klärung zugeführt werden muß. In diesem Zusammenhang kommt es darauf an, den Anwendungsbereich des Rechtsinstituts der Untermiete genau zu bestimmen. Ferner bedarf die Frage, inwieweit ein Bürger, dem von der Wohnungsbehörde erfaßter Wohnraum zugewiesen wurde, Mieterschutz genießt, selbst wenn die vom Mieterschutzgesetz hierfür bestimmten Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 24 Abs. 1 MSchG),

einer dem Stand unserer gesellschaftlichen Entwicklung entsprechenden Lösung.

Im Nachstehenden soll versucht werden zu beweisen, daß keine Notwendigkeit besteht, das Rechtsinstitut der Untermiete, soweit es sich auf von der Wohnungsbehörde erfaßten Wohnraum bezieht, in unserer Verwaltungs- und Mieterrechtspraxis anzuwenden. Hierbei ist von den Prinzipien der Ordnung der Wohnraumlentkung und Wohnraumnutzung auszugehen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen soll der Beweis dafür erbracht werden, daß in bezug auf bewirtschafteten Wohnraum ein selbständiges Mietverhältnis zwischen dem Zugewiesenen und dem Hauseigentümer und kein Untermietverhältnis zu begründen ist, d. h., daß künftighin die Sachgebiete Wohnraumlentkung die Zuweisungsvergütung nicht mehr auf den Hauptmieter, sondern auf den Hauseigentümer (Verwalter) als den Vermieter zu beziehen haben, der mit dem Zugewiesenen einen Mietvertrag abzuschließen verpflichtet ist (Art. VIII Ziff. 2 Buchst. a WohnungsgG).

Viel wurde bereits durch die von Partei und Regierung auf dem Gebiet des Wohnungsbaues beschlossenen und durchgeführten Maßnahmen zur Überwindung der Schwierigkeiten in der Versorgung unserer Werktätigen mit Wohnraum getan. Dennoch reichen unsere derzeitigen Wohnungsfonds noch nicht aus, allen Wohnungssuchenden eine abgeschlossene, von einem selbständigen Mietverhältnis erfaßte Wohneinheit zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungsbehörden haben also noch nach wie vor in Vollziehung des Wohnungsgesetzes vom 8. März 1946 und der hierzu ergangenen Durchführungsvorordnung vom 27. Juli 1946 Personen in Wohnraum einzuweisen, der bislang Bestandteil der von einem anderen Bürger allein genutzten Wohnung war. In der Regel schließt der Zugewiesene mit dem bisherigen Alleinnutzer der Wohnung einen Mietvertrag ab. Dies erfolgt insbesondere dann, wenn der Verwaltungsakt der Zuweisung die Verpflichtung, für den bisherigen Alleininhaber der Wohnung ausspricht, mit dem Zugewiesenen hinsichtlich des erfaßten und von der Zuweisung betroffenen Raumes einen Mietvertrag abzuschließen. In unserer Verwaltungs- und Mieterrechtspraxis werden diese Rechtsverhältnisse als Untermietverhältnisse bezeichnet. Die rechtliche Ausgestaltung dieses Rechtsinstituts sieht jedoch sowohl für den Hauptmieter als auch für den Untermieter nachteilige Regelungen vor. So ist der Hauptmieter dem Hauseigentümer gegenüber für Schäden verantwortlich, die der Untermieter in Ausübung seines Mieterrechtes schuldhaft verursacht (§ 549 Abs. 2 BGB). Andererseits wird einem Untermieter nur dann Mieterschutz zugestanden, wenn er, wie es § 24 Abs. 1 MSchG bestimmt, „die Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder wenn er in den Mieträumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder eine selbständige Haushaltung führt“.

Mit Recht wurde von der Mehrzahl unserer Gerichte die Anwendbarkeit des § 549 BGB auf Untermietverhältnisse, die bewirtschafteten Wohnraum betreffen, ab-