

auf Zweckmäßigkeitserwägungen. Es wird die Auffassung vertreten, daß die Existenz von Untermietverhältnissen die Durchführung wohnraumlenkender Maßnahmen, insbesondere die Durchführung des Wohnungstausches, erheblich erleichtere. Hingegen schränke eine überwiegende Begründung selbständiger Mietverhältnisse in bezug auf einzelne Wohnräume die Beweglichkeit in der Arbeit der Wohnungsbehörden ein. Dies komme vor allem darin zum Ausdruck, daß eine größere Wohnung, deren Räume nunmehr von zwei selbständigen Mietverhältnissen erfaßt sind, nicht mehr in ihrer Gesamtheit als geschlossene Wohneinheit auf dem Wege des Tausches vergeben werden könnte. Beständen jedoch weiterhin derartige Untermietverhältnisse, dann könnten diese Wohnräume bei einer anderweitigen Unterbringung des Untermieters auch einer größeren Familie zugewiesen werden. Derartige Bedenken sind u. E. unbegründet. Audi bei Bestehen selbständiger Mietverhältnisse in bezug auf einzelne Räume im Rahmen einer geschlossenen größeren Wohnung ist die Wohnungsbehörde nach Art. VI Buchst. b WohnungsG berechtigt, im Falle dringenden Bedarfs in diese Mietverhältnisse einzugreifen und einen Wohnungstausch hinsichtlich der gesamten Wohnung durchzuführen. Im übrigen spricht gerade die von einigen Wohnungsbehörden vertretene Auffassung für die Notwendigkeit, von der Anwendung des Rechtsinstituts der Untermiete abzukommen. Dem Wunsche nach größerer Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnraumlenkung liegt eben die in der Praxis allenthalben getroffene Erfahrung zugrunde, daß man einen Untermieter leichter umquartieren kann als reguläre Mietparteien im Rahmen eines Wohnungstausches. Eine solche Wohnraumlenkung, die im Ergebnis zu Lasten der Untermieter durchgeführt wird, widerspricht aber dem in unserer Verfassung verankerten Grundsatz der Gleichberechtigung der Bürger vor dem Gesetz. Es besteht daher weder die Notwendigkeit, noch ist es zulässig, im Interesse der Sicherung der operativen Tätigkeit unserer Wohnungsbehörden an Rechtsinstituten festzuhalten, die zu einer unterschiedlichen rechtlichen Behandlung der am Mietverhältnis Beteiligten führen.

Die Anwendung des Rechtsinstituts der Untermiete ist jedoch dort gerechtfertigt, wo das von einem Untermieter benutzte Zimmer nicht der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt. Dies trifft dann zu, wenn z. B. sich ein Bürger mit seinem Wohnraum einschränkt und den hierdurch gewonnenen Raum untervermietet. In solchen Fällen hat der Mieter auch Einfluß auf die Auswahl der Person seines Untermieters. Der Mieter behält nach wie vor seinen verwaltungsrechtlichen Anspruch auf den Wohnraum. Er kann auch insoweit sein Mieterrecht hinsichtlich des aus eigener Initiative freigemachten Raumes an den Untermieter übertragen. Der überwiegende Teil solcher echten Untermietverhältnisse betrifft möblierte Zimmer. Ein derartiger Mietvertrag stellt sich in der Regel als einheitlicher Vertrag dar (Möbelmiete und Raummiete¹⁾).

Oft wird aber auch erfaßter Wohnraum möbliert vermietet, und zwar in der Regel nur für vorübergehende Zeit. Es sei in diesem Zusammenhang auf die durch unseren wirtschaftlichen Aufbau bedingten beruflichen Abordnungen usw. verwiesen. Viele Werkstätige sind daher auf das Mieten eines möblierten Zimmers angewiesen. Hierbei erhebt sich die Frage, ob in solchen Fällen — falls die oben angestellten Überlegungen auch für möbliert zu vermietenden Wohnraum gelten sollen — die Wohnungsbehörde ihren Zuweisungsbescheid hinsichtlich des Raumes auf den Hauseigentümer ausstellen und in bezug auf die Überlassung der Möbel durch Auflagenbescheid den bisherigen Alleinnutzer der Wohnung verpflichten soll. Dies hätte zur Folge, daß auf der Grundlage dieser Verwaltungsakte der Zugewiesene zwei verschiedene Mietverträge, einen Raummiet- und einen Möbelmietvertrag, mit zwei verschiedenen Vertragspartnern abzuschließen hat. Eine derartige Aufspaltung dieses Mietverhältnisses erscheint unzumutbar und widerspricht der tatsächlichen Lage. Daher werden die Sachgebiete Wohnraumlenkung, soweit möblierter Raum vergeben werden soll, wie bislang die Zuweisung auf den Raum-

inhaber, der zugleich Eigentümer der Möbel ist, auszustellen haben, und der Zugewiesene wird auf Grund dieser Zuweisung ausschließlich einen Mietvertrag mit dem Wohnungsinhaber abschließen. Diese dem Erfordernis der Zweckmäßigkeit entsprechende rechtliche Behandlung der Untervermietung erfaßten möblierten Wohnräume wird allerdings der Forderung vieler „unfreiwilliger“ Untervermieter nach Befreiung von den Gewährleistungspflichten gegenüber dem Untermieter nicht gerecht. Treten z. B. bauliche Mängel an untervermietetem Raum auf, dann kann der Untermieter gegenüber seinem Hauptmieter u. a. Gewährleistungsansprüche i. S. der §§ 537 ff. BGB geltend machen. Wie bereits angedeutet, hat im Falle der Ersatzleistung an den Untermieter (§§ 538, 547 BGB) der Hauptmieter oftmals erhebliche Schwierigkeiten, diese Beträge, die er in Erfüllung seiner mietvertraglichen Verpflichtung gezahlt hat, von dem Hauseigentümer beizutreiben.

Die Mehrzahl der in unserer Republik bestehenden Untermietverhältnisse — ausgenommen die Mietverhältnisse in bezug auf möblierte Zimmer — stellen sich als verdeckte Hauptmietverhältnisse dar. Liegt ein solches verdecktes Hauptmietverhältnis vor, dann ist für eine Haftung des „Hauptmieters“, wie sie z. B. in § 549 Abs. 2 BGB bestimmt ist, kein Raum. Andererseits kann der Untermieter seinen Gewährleistungs- und Erstattungsanspruch nur noch gegen den Hauseigentümer geltend machen. Was echte Untermietverhältnisse anbelangt, so ist u. E. § 549 Abs. 2 BGB auch weiterhin anwendbar. Die Aufnahme eines Dritten in den nicht der Erfassung unterliegenden Raum ist eine persönliche Angelegenheit des Vermieters und berührt im wesentlichen keine Interessen der Wohnraumlenkung. Der Vermieter geht mit der Aufnahme eines solchen Untermieters ein gewisses Risiko ein und ist eben dann für den Fall, daß dieser Untermieter die Wohnung beschädigt, dem Eigentümer gegenüber verantwortlich.

Die Feststellung, daß nur echte Untermietverhältnisse als Untermiete im Sinne des BGB und des Mieterschutzgesetzes gewertet werden können, erfordert, daß auf sog. verdeckte Hauptmietverhältnisse die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes Anwendung finden. Soweit das MSchG von Untermietverhältnissen spricht, sind darunter nur solche Mietverhältnisse zu verstehen, die sich auf nichterfaßten Wohnraum beziehen. Bei der Anwendung von § 24 MSchG ist daher stets zu prüfen, ob überhaupt ein echtes Untermietverhältnis vorliegt. Es wird sich hierbei ergeben, daß § 24 MSchG sehr selten zur Anwendung kommt. Die weitaus meisten Untermietstreitigkeiten, die in der Regel auf die Räumung des untervermieteten Wohnraumes gerichtet sind, betreffen erfaßten Wohnraum. In diesen Fällen erübrigt es sich, Erörterungen darüber anzustellen, ob überhaupt die in § 24 Abs. 1 MSchG bestimmten, die Anwendung des MSchG rechtfertigenden Voraussetzungen vorliegen. Die Anwendbarkeit des Mieterschutzgesetzes auf verdeckte Hauptmietverhältnisse (Wohnraum unterliegt der Bewirtschaftung) kann u. E. ohne Bedenken aus § 1 MSchG abgeleitet werden. Soweit jedoch ein echtes Untermietverhältnis vorliegt, muß für den Fall einer Kündigung durch den Vermieter hinsichtlich der Anwendbarkeit des Mieterschutzgesetzes geprüft werden, ob die von § 24 MSchG bestimmten Voraussetzungen vorliegen²⁾.

2) In diesem Zusammenhang sei auf ein Problem hingewiesen, das in Mietrechtsdiskussionen oft zur Sprache kommt. Es geht um die Frage, ob man nicht im Interesse unserer Werkstätigen, die in Erfüllung ihrer beruflichen Pflichten (Versetzungen, Abordnungen) noch von ihrer Familie getrennt wohnen müssen und nicht erfaßten Wohnraum möbliert zur Untermiete innehaben, § 24 Abs. 1 MSchG extensiv auslegen sollte. § 24 MSchG sei in seiner derzeitigen Fassung, wonach dem allein möbliert zur Untermiete wohnenden Werkstätigen kein Mieterschutz zugebilligt wird, nicht geeignet, die aktive Rolle unseres demokratischen Zivilrechts zu verwirklichen. Denn ein Werkstätiger, der z. B. bei Erfüllung dringender volkswirtschaftlicher Aufgaben vorübergehend auf die Nutzung einer Untermietwohnung angewiesen ist, erhalte — wollte man von einer extensiven Auslegung des § 24 MSchG absehen — eine ungünstigere Rechtsposition eingeräumt als ein Bürger, der z. B. nach dem Tode seiner Ehefrau das möblierte Zimmer weiter benutzt (vgl. § 24 Abs. 2 MSchG).

i) vgl. hierzu Niethammer in NJ 1952 S. 85.