

Turnus die Treppenreinigung vorzunehmen haben. In dem hier zu entscheidenden Rechtsstreit existieren wohl drei selbständige Haushaltungen, aber nur zwei verschiedene Wohnungseinheiten. Daraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, daß die Treppenreinigung in der Weise zu erfolgen hat, daß dieselbe zwei Wochen durch den Beklagten und danach zwei Wochen durch die Mieter A. und P. zusammen und danach wieder zwei Wochen durch den Beklagten usw. verrichtet wird. Wie sich die Mieter A. und P. über ihren gemeinschaftlichen Anteil einigen, ist ihre Angelegenheit.

Mit dieser Beurteilung befindet sich der Senat auch in Übereinstimmung mit der Auffassung des Ministeriums der Justiz der Deutschen Demokratischen Republik. Das Ministerium hat in der Disposition vom

4. Juni 1954 für eine Schöffenschulung über das Thema „Die Rechtsprechung in Mietsachen“ zu dieser Frage ausgeführt, daß der sog. „echte“ Untermieter ohne eigene Haushaltsführung zur Reinigung der Treppe nicht verpflichtet ist. Bei eigener Haushaltsführung dagegen wird die Verpflichtung, sich an der Treppenreinigung zu beteiligen, bejaht, „aber nur so, daß allein das Verhältnis zwischen dem jeweiligen Hauptmieter und seinem Untermieter davon berührt wird, nicht das Verhältnis zu den übrigen Mietern“. Zu dem gleichen Ergebnis gelangt auch L ü b c h e n („Der Schöffe“ 1955

5. 117). Die hier vertretene Auffassung wird auch — wie sich aus der von den Mitgliedern der Hausgemeinschaft Unterzeichneten Stellungnahme vom 28. April 1955 ergibt — von den Mitgliedern der Hausgemeinschaft des Hauses, in dem der Beklagte wohnt, geteilt.

§ 24 MSchG.

Die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes erstrecken sich auch auf Untermietverhältnisse über gewerbliche Räume, wenn diese ganz oder überwiegend vom Untermieter mit Einrichtungsgegenständen versehen werden.

BG Dresden, Urt. vom 15. Juli 1955 — 2 SV 92/55.

Die Klägerin hatte einen Gewerberaum gemietet und darin ein privates Einzelhandelsgeschäft für Fische und Gemüse betrieben. Mit Wirkung vom 1. September 1951 hat die Klägerin über den von ihr gemieteten Gewerberaum ihrerseits einen Mietvertrag mit der Konsumgenossenschaft K. abgeschlossen. In diesem Mietvertrag sind der Beklagten auch einige Inventargegenstände mit vermietet worden. Die beklagte Genossenschaft ist in den genannten Vertrag an Stelle der Konsumgenossenschaft K. eingetreten. Sie nutzt den Geschäftsraum als Gemüse- und Fisch-Verkaufsstelle. Die Beklagte hat ihre Verkaufsstelle mit weiteren Inventargegenständen versehen und Einbauten vorgenommen. Die Kosten dafür haben 5431,82 DM betragen. § 5 des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages lautet: „Der Vertrag wird vorläufig auf 1 Jahr für die Zeit vom 1. September 1951 bis zum 31. August 1952 abgeschlossen. Nach Ablauf der Vertragszeit gilt der Vertrag, wenn er nicht vorher mit vierteljährlicher Frist gekündigt wurde, um ein Jahr erneuert.“

Vor dem Kreisgericht hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zur Räumung und Herausgabe des gemieteten Gewerberaumes samt Inventar zu verurteilen. Sie hat dazu vorgetragen, daß der Vertrag von ihr fristgemäß am 24. Mai 1954 für den 31. August 1954 schriftlich gekündigt worden sei. Die Beklagte weigere sich jedoch zu räumen, obwohl ihr kein Mieterschutz zustehe, da es sich um ein reines Untermietverhältnis handle.

Die Beklagte hat Klageabweisung begehrt und eingewandt, daß ihr durchaus Mieterschutz gem. § 24 MSchG zustehe. Das ergebe sich daraus, daß sie den Gewerberaum überwiegend mit eigenen Einrichtungsgegenständen ausgestattet habe. Auch könne ihr die Schließung der Spezialverkaufsstelle nicht zugemutet werden, da ein großer Personenkreis von ihr zu versorgen sei.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, daß die beklagte Genossenschaft im Interesse einer besseren Versorgung der Bevölkerung notwendige Inventargegenstände beschafft und erforderliche Einbauten vorgenommen habe. Dafür habe die Beklagte etwa 5000 DM aufgewendet, während der Wert des von der Klägerin gemieteten Inventars höchstens 1000 DM betrage. Daraus ergebe sich, daß die Beklagte den gemieteten Raum überwiegend mit eigenen Einrichtungsgegenständen ausgestattet habe, so daß die Vorschrift des § 24 MSchG entsprechend anzuwenden sei.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Sie wendet sich gegen die Klageabweisung, soweit diese unter Hinweis auf die gesellschaftliche Funktion der Beklagten erfolgt ist. Unrichtig sei auch die Anwendung der Vorschrift des § 24 MSchG, denn bei dieser Bestimmung sei lediglich an die Möblierung von Räumen und nicht an die Vornahme von Einbauten gedacht.

Die Berufung konnte keinen Erfolg haben.

Aus den G r ü n d e n :

Zunächst ist festzustellen, daß der zwischen der Klägerin und der Konsumgenossenschaft K. geschlossene Mietvertrag in zulässiger Weise und formgerecht zu-

stande gekommen ist. Es ist auch davon auszugehen, daß die Klägerin zur Untervermietung des Gewerberaumes durch stillschweigende Erlaubnis des Vermieters ermächtigt worden ist (§ 549 BGB). Das bedeutet, daß zwischen Mieter (Klägerin) und Untermieter (Beklagte) die Vorschriften des Mietrechts Anwendung zu finden haben. Mit Rücksicht darauf, daß das Mieterschutzgesetz auf Mietverhältnisse jeder Art, also auch auf solche über Geschäftsräume, anzuwenden ist, sind die Vorschriften dieses Gesetzes, auch § 24 MSchG, im vorliegenden Rechtsstreit zu beachten.

Die Klägerin macht insoweit geltend, daß die Vorschriften des ersten Abschnittes des MSchG laut § 24 dieses Gesetzes nur anzuwenden seien, wenn der Untermieter die Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet habe. Das ist ohne Zweifel richtig, führt aber nicht zu dem von der Klägerin erstrebten Ergebnis; denn die Auffassung, daß diese Vorschrift sich nur auf die Ausstattung von Wohnräumen beziehe, vermag der Senat nicht zu teilen. Abgesehen davon, daß der Wortlaut des § 24 MSchG etwas derartiges nicht sagt, ist folgendes zu beachten. Das MSchG ist ein vom Staat der Arbeiter und Bauern sanktioniertes Gesetz, also ein Teil des einheitlichen Rechts der Deutschen Demokratischen Republik, das entsprechend den veränderten ökonomischen Verhältnissen einen neuen Inhalt erlangt hat. Durch den zweiten Weltkrieg ist nicht nur Wohnraum, sondern auch Gewerberaum zerstört worden, was zur Folge hatte, daß in den vergangenen Jahren in weit größerem Ausmaß auch die Untervermietung von Gewerberäumen erfolgt ist, als das vor dem Kriege der Fall gewesen war. Dieser veränderten Situation müssen das Recht und die Rechtsprechung der Gerichte entsprechend ihrer Funktion im Arbeiter-und-Bauern-Staat dadurch dienen, daß die Bestimmungen des MSchG konsequent auch auf die Untermietverhältnisse über Gewerberäume angewendet werden. Diese Handhabung entspricht sowohl dem Wortlaut des sanktionierten Gesetzes, als auch seinem gegenwärtigen Inhalt. Voraussetzung bleibt natürlich, daß die Gewerberäume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen des Untermieters ausgestattet worden sind. Dabei ist unbeachtlich, ob der sogenannte Untermieter eine zur kleinen Warenwirtschaft zugehörige Einzelperson, ein privatkapitalistischer Unternehmer oder ein Unternehmen des staatlichen oder genossenschaftlichen Handels ist. Allein die vorstehend erörterten rechtlichen Gesichtspunkte sind für die Entscheidung maßgebend. Auf die vom Kreisgericht angestellten Erörterungen bezüglich der Funktion des genossenschaftlichen Handels kommt es dabei nicht entscheidend an.

Hinsichtlich der Frage, ob die beklagte Genossenschaft den ihr vermieteten Gewerberaum im Sinne von § 24 MSchG ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, ist der Auffassung des Kreisgerichts zuzustimmen. Die Beklagte hat den Gewerberaum gemietet, um darin eine Spezialverkaufsstelle für Fische und Fischwaren einzurichten. Zu diesem Zweck hat sie — unwidersprochen — eine Kühltruhe, ein Fischbecken mit Hackstock und 4 Fischbehälter aufgestellt bzw. eingebaut. Darüber hinaus hat sie entsprechend dem Charakter der Verkaufsstelle den Fußboden mit Mosaikplatten belegen und einige andere zweckentsprechende Arbeiten vornehmen lassen. Wenn die Mieträume auch nicht allein mit Einrichtungsgegenständen der Beklagten versehen sind, so doch zum überwiegenden Teil, wie sich bei einem Vergleich des Wertes der von der Klägerin vermieteten Gegenstände (etwa 1000 DM) mit dem Werte der Einrichtungsgegenstände ergibt, mit denen die Beklagte den Mietraum ausgestattet hat (etwa 5000 DM). Aus diesen Gründen gelangt auch der Senat zu dem Ergebnis, daß auf das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis die Vorschriften des ersten Abschnittes des MSchG anzuwenden sind. Das bedeutet, daß die von der Klägerin begehrte Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Mietgegenstände nicht begründet ist, da die Klägerin nicht dargetan und auch nicht behauptet hat, daß ihr irgendwelche Mietaufhebungsgründe (§§ 2 ff. MSchG) zur Seite stünden.

(Mitgeteilt von Rolf Hantzsche,
Oberrichter am BG Dresden)