

ihm durch den Verzug des Schuldners entstandenen Schaden ersetzt verlangt. Ein derartiger Schadenersatzanspruch ist aber nur unter den tatbestandsmäßigen Voraussetzungen der §§ 86 Abs. 4, 93, 330 ff. ZGB durchzusetzen.

Unabhängig davon, ob Verzugszinsen oder Schadenersatz oder beide Ansprüche geltend gemacht werden, behält der Gläubiger in allen Fällen des Schuldnerverzugs aus dem gegenseitig verpflichtenden Vertragsverhältnis seinen Anspruch auf Erfüllung. Den Anspruch auf Ersatz des durch den Verzug entstandenen Schadens erhält er zusätzlich.

4. Die Anwendung dieser generellen Regelung auf Fälle des Schuldnerverzugs bei der Rückzahlung verzinslicher Darlehen hat zur Folge, daß bei Verzug sowohl Verzugszinsen als auch die vereinbarten Zinsen zu zahlen sind (vgl. ZGB-Kommentar, Anin. 0 zu § 245 [S. 298]). Gegebenenfalls kann auch noch ein weitergehender Schaden nach § 86 Abs. 4 ZGB geltend gemacht werden. § 86 Abs. 3 ZGB enthält keine „spezielle Zinsregelung“, sondern stellt eine für den Verzugsfall bei Geldschulden vorgesehene spezifische Sanktion dar, die keinesfalls den Anspruch auf Erfüllung, d. h. die Erbringung der Gegenleistung durch Zahlung der vereinbarten Zinsen, ersetzt oder konsumiert. Darauf läuft aber die in NJ 1984, Heft 1, S. 26, vertretene Auffassung hinaus.

5. Aus der gesetzlichen Gestaltung der entgeltlichen Darlehnsbeziehungen, insbesondere aus § 244 Abs. 3 ZGB, und aus dem Grundsatz, daß durch das ZGB die Rechtsstellung der Bürger gegenüber der früheren Rechtslage nicht verschlechtert werden soll, ergibt sich, daß der mit der Zahlung der vereinbarten Zinsen in Verzug befindliche Darlehnsnehmer bezüglich dieser Zinsen nicht noch Verzugszinsen zahlen muß. Eine Geltendmachung von Schadenersatz nach § 86 Abs. 4 ZGB wäre m. E. jedoch denkbar, so z. B. wenn der Darlehnsgeber nachweise, daß er die geschuldeten Zinsen bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt hätte; denn dort galt und gilt das Verbot der Zinseszinsen (§ 244 Abs. 3 letzter Satz ZGB) nicht.

6. Entgegen der in NJ 1984, Heft 1, S. 26, vertretenen Auffassung ist m. E. auch eine „entsprechende“ Übertragung der Regelungen über den Schuldnerverzug bei gegenseitig verpflichtenden Darlehnsbeziehungen auf das nur entfernt ähnlich erscheinende Problem des verzinslichen Erstattungsbeitrags nach § 39 Abs. 1 Satz 3 FGB nicht möglich. Für derartige Beträge ist mit Ziff. 3.7. der Richtlinie des Plenums des Obersten Gerichts zur Rechtsprechung bei der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft der Ehegatten nach Beendigung der Ehe vom 27. Oktober 1983 (GBL I Nr. 32 S. 309) eine eindeutige Festlegung getroffen worden: Der Erstattungsbetrag ist in Höhe von 3% Prozent und, wenn sich der Verpflichtete in Verzug befindet, in Höhe von 4 Prozent zu verzinsen.

Ebensowenig ist es aber m. E. auch möglich, die mit Ziff. 3.7. Satz 3 der OG-Richtlinie getroffene Regelung für zu verzinsende familienrechtliche Erstattungsbeträge auf die hier in Rede stehenden zivilrechtlichen Darlehnsbeziehungen indirekt zu übertragen und so das geltende Zivilrecht in Frage zu stellen.

*Dr. ACHIM MARKO, wiss. Oberassistent
an der Sektion Rechtswissenschaft
der Humboldt-Universität Berlin*

Rechtsfragen zum Untermietverhältnis

Das Plenum des Obersten Gerichts hat auf seiner 16. Tagung am 18. Juni 1980 auch zu Fragen Stellung genommen, die in der Wohnungsmietrechtsprechung bei Beendigung von Lebensgemeinschaften bzw. von Untermietverhältnissen aufgetreten sind (vgl. Abschn. IV des Berichts des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 347). Im folgenden soll auf einige weitere Probleme aus diesem Bereich eingegangen werden.

Ein Untermietverhältnis kann sowohl mit einem einzelnen als auch mit mehreren begründet werden (vgl. z. B. § 128 Abs. 3 ZGB, der davon ausgeht, daß der Untermieter den

Wohnraum vertragsgemäß mit seiner Familie bewohnt). Dabei sind unter Familie sowohl Eheleute mit Kindern bzw. ohne Kinder als auch ein alleinstehender Elternteil mit einem Kind oder mehreren Kindern zu verstehen (vgl. FGB-Kommentar, 5. Aufl., Berlin 1982, Anm. 2 zur Präambel [S. 15]). Darüber hinaus kann ein Untermietverhältnis auch mit unverheirateten Partnern abgeschlossen werden (Lebensgemeinschaft).

Nach § 128 Abs. 4 ZGB sind für Untermietverhältnisse außer den in den Abs. 1 bis 3 getroffenen speziellen Regelungen die Bestimmungen über die Wohnungsmiete anzuwenden. Deshalb ist nach § 100 Abs. 3 ZGB davon auszugehen, daß beide Ehegatten Partner des Mietvertrages sind, auch wenn nur ein Ehegatte diesen Vertrag abgeschlossen hat. Schließt ein Untermieter während des Bestehens des Untermietverhältnisses eine Ehe, dann wäre auch der von ihm genutzte Wohnraum gemäß § 128 Abs. 4 i. V. m. § 100 Abs. 3 ZGB als eheliche Wohnung zu behandeln.

Da nach § 128 Abs. 4 ZGB die Bestimmungen über die Wohnungsmiete auch für die Untermiete gelten, stehen dem Untermieter hinsichtlich seiner Lebensführung die gleichen Rechte wie anderen Mietern zu. Er darf z. B. Besuch empfangen und kann andere Personen gelegentlich übernachten lassen (vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, Berlin 1981, S. 327 f.).

Problematisch ist, ob der Untermieter berechtigt ist, seinen Ehegatten, andere Familienangehörige oder einen Lebenskameraden in die von ihm genutzten Räume aufzunehmen, wenn dies nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart worden ist. Zur Lösung dieser Frage ist zwischen den Interessen des Mieters und denen des Untermieters bei der Wahrnehmung des Rechts auf Wohnraum abzuwägen. So ist m. E. in den Fällen, in denen der Untermieter sein Recht auf Wohnraum nur im Untermietverhältnis wahrnehmen kann, weil weder er selbst noch sein Ehegatte bzw. Lebenskamerad eine eigene Wohnung hat, den Interessen des Untermieters der Vorrang einzuräumen. Dagegen haben die Interessen des Mieters den Vorrang, wenn der Ehegatte oder Lebenskamerad des Untermieters über anderen Wohnraum verfügt. Dieser Wohnraum wäre dann gemäß § 100 Abs. 3 ZGB die eheliche Wohnung; ebenso könnte der in diesem Wohnraum wohnende Lebenskamerad den anderen aufnehmen.

Im Streitfall bzw. im Vorfeld eines Rechtsstreits orientieren die Gerichte die Bürger darauf, eine Einigung abzuschließen, die mit den gesellschaftlichen Interessen übereinstimmt. Insbesondere gilt dies für jene Fälle, in denen beide Ehegatten bzw. Lebenskameraden ihr Recht auf Wohnraum nur in Untermietverhältnissen wahrnehmen können. Hierbei sollte unter vorheriger Abwägung der Interessen sowohl beider Untermieter als auch beider Mieter den jeweiligen Partnern die Entscheidung überlassen bleiben, welchen Wohnraum sie zur gemeinsamen Lebensführung nutzen wollen.

Das Untermietverhältnis wird grundsätzlich nach § 128 Abs. 3 i. V. m. §§ 120 bis 123 ZGB beendet. Ein Problem ergibt sich dann, wenn der Untermieter als Partner einer Lebensgemeinschaft den anderen aufgenommen hat und die Lebensgemeinschaft gelöst wird. In solchen Fällen kann der Untermieter als rechtmäßiger Besitzer des Wohnraums gemäß § 33 Abs. 2 und 3 ZGB gegen den anderen Partner auf Räumung klagen. Das gilt jedoch nur dann, wenn nicht beide Lebenskameraden Partner des Untermietverhältnisses sind (vgl. Abschn. IV Ziff. 2 des Berichts des Präsidiums an die

16. Plenartagung des Obersten Gerichts, a. a. O.; BG Dresden, Beschluß vom 7. April 1980 - 8 BZR 141/80 - [NJ 1980, Heft 12, S. 574]).

Verstirbt ein Bürger, der allein Untermieter einer Wohnung ist, dann kann der Mieter gleichfalls nach § 33 Abs. 2 und 3 ZGB vom Partner der Lebensgemeinschaft verlangen, daß dieser die Wohnung räumt, weil mit dem Tod des Untermieters das Vertragsverhältnis zwischen diesem und dem Mieter endet. Sind dagegen beide Partner der Lebensgemeinschaft auch Vertragspartner des Untermietverhältnisses, dann kann bei einer Lösung der Lebensgemeinschaft jeder der Partner nach § 78 Abs. 1 ZGB die Änderung des Untermietvertrages verlangen.

*KLAUS GOLDHAMMER,
amt. Direktor des Kreisgerichts Zerbst*