

2. Genießt der Mieter eines Geschäftsraums mit anschließender Wohnung Mieterschutz, wenn er in dem Geschäftsraum eine Filiale betreiben läßt und die Wohnung dem Filialleiter überläßt?

Mieterschutzgesetz vom 13. Februar 1928 § 1. Preuß. Foderungs-
Verordnung vom 11. November 1926 § 3.

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 7. März 1929 i. S. W.- u. Sp. Gmbh.
(Rf.) w. M. & Co. AG. (Def.). VIII 37/29.

I. Landgericht I Berlin.

Die Klägerin hatte durch schriftliche Verträge vom 15. und 25. März 1902 in der Usedomstraße und in der Wattstraße in Berlin zum Betriebe von Filialen je einen Laden mit anschließender Wohnung gemietet, welche letztere den jeweiligen Filialleiterinnen überlassen wurden. Auf Kündigung der Vermieterin vom 1. November 1928 hat die Klägerin Klage auf Feststellung erhoben, daß sie nicht zur Räumung verpflichtet sei. Sie ist der Ansicht, daß die Mieträume Mieterschutz genießen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die unmittelbar eingelegte Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Das angefochtene Urteil hält den Mieterschutz zugunsten der Klägerin nach Inkrafttreten der preußischen Voderungsverordnung vom 11. November 1926 deshalb nicht für fortbestehend, weil die gesamten Räume nach der ausdrücklichen Vertragsbestimmung „zum Geschäftsbetriebe der Mieterin“ gemietet und deshalb einheitlich als Geschäftsräume anzusehen seien. Sowohl der Laden als auch die Räume, die den Filialleiterinnen zur Wohnung überlassen wurden, seien zur Förderung der geschäftlichen Zwecke der Klägerin bestimmt gewesen. Die Tatsache, daß einige Räume als Wohnung benutzt wurden, könne nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein; entscheidend sei vielmehr, wie sich die Benutzung der Räume im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter darstelle. Danach sei aber auch die Wohnung Geschäftsraum, die vom Mieter seinem jeweiligen Angestellten zur Verfügung gestellt werde. Deshalb könne lediglich § 3 Abs. 1 VoderungsVo. Anwendung finden, der die hier fraglichen Räume dem Mieterschutz entzogen habe.

Demgegenüber führt die Revision aus, der Begriff Wohnraum im Sinne des § 6 VoderungsVo. sei nicht nach subjektiven, sondern nach objektiven Gesichtspunkten auszulegen. Ein offenbar zum Wohnen eingerichteter und bestimmungsgemäß zum Wohnen benutzter Raum könne den Charakter als Wohnraum nicht deshalb verlieren, weil er von einem Angestellten, nicht vom Mieter selbst bewohnt werde. Das würde auch der Absicht des Gesetzgebers zuwiderlaufen, weil dadurch die Angestellten wohnungslos würden, ohne durch Tausch eine neue Wohnung erlangen zu können.

Der Revisionsangriff geht fehl. Mit dem angefochtenen Urteil ist anzunehmen, daß die Mieträume „Geschäftslokal und Wohnung“ nicht als Wohnräume und deshalb nach § 6 VoderungsVo. als Geschäftsräume anzusprechen sind, sodaß sie nach § 3 Abs. 1 vom Mieterschutz nicht mehr erfaßt werden.

Das Mieterschutzgesetz vom 13. Februar 1928 spricht in seinem § 1 ausdrücklich von „Mietverhältnissen“ über Gebäude und Gebäudeteile. Der vom Gesetz gewährte Schutz umfaßt also das Verhältnis der Vertragsparteien zueinander. Auf Rechtsbeziehungen

dritter Personen zu der einen oder anderen Partei kann sich der Schutz aus diesem Mietverhältnis nicht erstrecken. Denn ihr Schicksal ist insoweit mit dem der Hauptpartei verbunden. Wenn daher ein als Wohnung zu benutzender Raum in Frage steht, kann er nur dann Anspruch auf Bezeichnung als Wohnraum erheben, wenn er nach dem Verhältnis der Vertragsschließenden zueinander als solcher bestimmt ist, d. h. wenn er dem Mieter selbst als Wohnung dienen soll. Das ist aber im vorliegenden Falle nicht nur objektiv unmöglich, da die Klägerin eine juristische Person ist, die im Sinne des Mieterschutzgesetzes nicht „wohnen“ kann, sondern es ist auch im Vertrag die gegenteilige Absicht der Parteien zum Ausdruck gebracht, eine Absicht, die grundsätzlich für die Frage, ob ein Raum als Wohnraum anzusehen ist oder nicht, für ausschlaggebend zu erachten ist. Nicht die Zweckbestimmung des Raumes — z. B. bauliche Einrichtung eines Ladenlokals —, sondern nur der Vertragswille ist maßgeblich. Das gilt naturgemäß nicht nur für einen einzelnen Raum, sondern auch für eine geschlossene Einheit verschiedener Räumlichkeiten. Wenn vorliegend die Beklagte der Klägerin ein im räumlichen Zusammenhang mit der „Wohnung“ stehendes „Geschäftslokal“ durch einheitlichen Mietvertrag zu einheitlichem Mietpreis „zum Geschäftsbetriebe“ vermietet hat, so konnte der Wille der Parteien, die Räume einem einheitlichen Geschäftszweck dienstbar zu machen, keinen deutlicheren Ausdruck finden. Das Interesse der Klägerin ging, trotz ihrer Erlaubnis, die Räume von den Verkäuferinnen bewohnen zu lassen (§ 7 des Vertrags), nur dahin, die möglichst dauernde Anwesenheit der Filialleiterin zu erzielen und diese Anwesenheit sei es zu ständiger Dienstbereitschaft, sei es zu besserer Bewachung sich nutzbar zu machen. Dieser Geschäftszweck schloß andererseits eine Absicht der Klägerin, der Filialleiterin eine „Wohnung“ im Sinne eines dauernden Mittelpunkts ihres Familienlebens zu verschaffen, geradezu aus. Die Benutzung der Wohnräume durch sie war zeitlich und räumlich gebunden durch ihre Stellung im Dienste der Klägerin, der nur daran liegen konnte, auch die Benutzung der Wohnung durch die Filialleiterin ihren gewerblichen Zwecken nutzbar zu machen. Hätte die Klägerin diesen Zweck auf andere, billigere Art erreichen können, so würde sie zweifellos nicht verfehlt haben, diesen Weg einzuschlagen. Daraus schon ergibt sich, daß die Absicht, den Filialleiterinnen Räume zum Wohnen zu gewähren, nur

Mittel zum Zweck, nur ein Ausfluß des hier alles beherrschenden Geschäftszweckes ist.

Kommt es aber allein auf diesen im Mietvertrag festgelegten Zweck an, so muß die Annahme ausscheiden, es sei im Verhältnis der Parteien zueinander ein mietgeschützter Wohnraum Gegenstand des Vertrags gewesen.

Diese Folgerung widerspricht auch nicht dem Sinn des Gesetzes. Das Mieterschutzgesetz ist eines aus der Reihe derjenigen Gesetze, die dazu beitragen sollen, die durch Wohnungsmangel und Inflation gezeitigten Mißstände auf dem Wohnungsmarkte zu mildern. Während es ursprünglich alle Mieträume umfaßte, erschien eine Loderung der aus der Not der Zeit geborenen Zwangswirtschaft möglich, nachdem hinsichtlich der Geschäftsräume ein gesunderes Verhältnis von Angebot und Nachfrage eingetreten war. Weitergehend als die Verordnung vom 4. August 1923 entzieht daher die Loderungsverordnung vom 11. November 1926 dem Mieterschutz alle Geschäftsräume (§ 3 Abs. 1) mit Ausnahme derjenigen (§ 3 Abs. 2), welche Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit letzteren vermietet sind. Aus dieser Entwicklung ergibt sich ohne weiteres der Zweck der Verordnung. Aus dem Mieterschutz werden einstweilen ausschließlich die reinen Geschäftsräume herausgenommen, während der Schutz der Wohnräume wegen der noch vorhandenen überwiegenden Nachfrage nicht angetastet werden soll. Dieses Schutzbedürfnis erscheint, namentlich für Kleingewerbetreibende in den Fällen, wo eine Aufrechterhaltung des Zusammenhangs zwischen Wohnung und Arbeitsstätte vielfach Existenzbedingung ist, noch so groß, daß zugunsten der Wohnräume insoweit sogar auf die Freigabe der Geschäftsräume verzichtet wird.

Keine dieser aus der Entwicklung der Zwangswirtschaft sich ergebenden Voraussetzungen, die auch heute noch einen Mieterschutz gerechtfertigt und notwendig erscheinen lassen, ist im vorliegenden Falle erkennbar. Das ausschließlich auf Geschäftszwecke abgestellte Vertragsverhältnis der Parteien ist nach den heutigen Anschauungen nicht mehr mieterschutzbedürftig.