

unter den gegebenen persönlichen und örtlichen Verhältnissen des vorliegenden Falles jedenfalls seit dem 1. Januar 1934 die Verjährung entsprechend der Bestimmung des § 203 Abs. 2 BGB als gehemmt anzusehen, und zwar bis zum 8. Mai 1945. Darüber hinaus war die Verjährung der Forderung aber gemäß § 34 der 2. KriegsmaßnahmenVO vom 27. September 1944 bis zum 31. Dezember 1945 gehemmt, so daß sie tatsächlich erst am 1. Januar 1946 wieder zu laufen begonnen hat.

§ 4 MSchG; § 13 VVG; § 747 BGB.

1. Die Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses einer Wohnung hat ebenso wie die Kündigung eine Verfügung über die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte zum Inhalt. Wenn das Grundstück im Miteigentum mehrerer Personen steht, so sind nach § 747 BGB nur alle Miteigentümer zur Aufhebungsklage berechtigt.

2. Bei einer Mietaufhebungsklage aus § 4 MSchG kann nur dann das Rechtsschutzbedürfnis bejaht werden, wenn der Kläger durch eine Bescheinigung des Wohnungsamtes nachweist oder das Wohnungsamt selbst dem Gericht mitteilt, daß im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses die Wohnung dem Kläger zugewiesen wird.

3. Für eine Klage, die darauf abzielt, Maßnahmen des Wohnungsamtes als unberechtigt außer Kraft zu setzen und aufzuheben, ist der Rechtsweg nicht zulässig.

OG, Urt. vom 12. September 1951 — 1 Zz 25/51.

Aus den G r ü n d e n :

Das Grundstück H.straße 37 in W. steht im Miteigentum der beiden Klägerinnen je zu einem Drittel, das letzte Drittel stand dem Bruder der beiden Klägerinnen zu. Dieser wurde als Naziaktivist enteignet, sein Anteil an dem Grundstück wurde in Volkseigentum überführt. Nach dem Befehl der SMAD Nr. 124 vom 30. Oktober 1945 wurde das Grundstück sequestriert und zur Verwaltung ein Treuhänder bestellt. Die Sequestrierung wurde später aufgehoben. Die Klägerinnen bewohnten mit ihrem Bruder in diesem Hause eine Wohnung von 5 Zimmern mit Küche. Der Bürgermeister der Stadt W. beschlagnahmte im September 1945 im Einvernehmen mit dem dortigen Wohnungsausschuß die Wohnung und wies die Klägerinnen aus ihr aus. Zugleich wurden der Verklagten zwei Zimmer und Küche der Wohnung zugewiesen, die sie seitdem mit ihrem 76jährigen Vater und ihrer 16jährigen Tochter bewohnt. In die übrigen Räume der Wohnung wurde eine Umsiedlerfamilie aus Ungarn eingewiesen. Der damalige Treuhänder des Grundstücks schloß mit der Verklagten einen Mietvertrag ab, in dem ein Mietzins von monatlich 25,— RM vereinbart wurde.

Mit der Klage haben die Klägerinnen von der Verklagten die Räumung der Wohnung verlangt. Zur Begründung haben sie geltend gemacht, daß die Verklagte ohne Rechtsgrund im Besitz der Wohnung sei. Sie, die Klägerinnen, seien im September 1945 vom Wohnungsamt unberechtigt aus der Wohnung ausgewiesen worden, ebenso sei die Einweisung der Verklagten in die Wohnung unberechtigt gewesen. Ein wirksamer Mietvertrag sei nicht zustande gekommen, der Treuhänder sei nicht berechtigt gewesen, einen Mietvertrag mit der Verklagten abzuschließen. Die Verklagte müßte aber auch dann die Wohnung räumen, wenn ein Mietverhältnis bestehen sollte, denn die Klägerinnen würden dann wegen ihres Eigenbedarfes die Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 4 MSchG verlangen können. Sie, die Klägerinnen, seien in dem ihnen zugewiesenen Behelfsheim nur ganz unzulänglich untergebracht.

Die Verklagte hat Abweisung der Klage beantragt.

Das Amtsgericht (Mietgericht) hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerinnen hat jedoch das Landgericht die Verklagte zur Räumung der Wohnung verurteilt.

Der Antrag des Generalstaatsanwalts der Deutschen Demokratischen Republik auf Kassation dieses Urteils ist begründet.

Das Landgericht läßt die Frage dahingestellt, ob das Wohnungsamt die Klägerinnen unberechtigt aus der

Wohnung gewiesen und die Verklagte in diese eingewiesen habe, und ob die Verklagte sich deshalb ohne Rechtsgrund im Mietbesitz der Wohnung befinde, läßt auch dahingestellt, ob überhaupt ein Mietvertrag zustande gekommen ist, und verurteilt die Verklagte zur Räumung, weil § 4 MSchG anzuwenden sei und die Klägerinnen danach die Räumung der Wohnung verlangen könnten, da allein auf Grund der Tatsache, daß sie Eigentümerinnen des Grundstückes seien, ihr dringender Eigenbedarf zu bejahen sei.

Diese Ausführungen sind völlig verfehlt.

Das Landgericht hat es unterlassen, den materiellen Inhalt des Klageanspruches und das Ziel, das mit der Klage verfolgt wird, zu prüfen. Die Klägerinnen begehren mit der Klage, daß die Verklagte mit ihren Angehörigen die Wohnung räumen soll, damit sie, die Klägerinnen, sie wieder in Besitz nehmen könnten. Sie verlangen also, daß das ordentliche Gericht die diesem Verlangen entgegenstehenden Maßnahmen des Wohnungsamtes vom September 1945, also hoheitsrechtliche Akte, durch die die Klägerinnen aus der Wohnung gewiesen und die Verklagte in den streitigen Teil der Wohnung eingewiesen wurden, für unberechtigt erklären, außer Kraft setzen und rückgängig machen sollen.

Nun haben die Klägerinnen zwar auch den § 4 MSchG zur Begründung ihres Räumungsanspruches mit herangezogen. Eine solche Klage hätte, ebenso wie die Kündigung, eine Verfügung über die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte zum Inhalt. Da aber das Grundstück unstreitig im Miteigentum steht und nur zu je einem Drittel den beiden Klägerinnen gehört, während das letzte Drittel im Volkseigentum steht, so müßte das gleiche Anteilsverhältnis auch für die Berechtigung aus dem Mietverträge gelten. Die beiden Klägerinnen für sich allein könnten also die Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses nicht erheben; denn dem würde die Vorschrift des § 747 BGB entgegenstehen, wonach über den gemeinschaftlichen Gegenstand im ganzen die Teilhaber nur gemeinschaftlich verfügen können.

Aus dem Urteil des Landgerichts ist nun nicht zu erkennen, ob es etwa angenommen hat, daß die Klägerinnen wenigstens hilfsweise eine Mietaufhebungsklage erhoben hätten. Sollte dies der Fall sein, so hätte die Entscheidung gegen § 5 MSchG verstoßen. Denn nach dieser Bestimmung hätte das Urteil nicht nur die Aufhebung des Mietverhältnisses aussprechen, sondern auch den Zeitpunkt der Aufhebung kalendermäßig in der Urteilsformel angeben müssen. Das Landgericht hat aber ohne weiteres die Verklagte zur Räumung verurteilt. Weiter aber hätte die Entscheidung des Landgerichts auch gegen grundlegende Erfordernisse des Prozeßrechts verstoßen. Nach dem KRG Nr. 18 (Wohnungsgesetz) vom 8. März 1946 wird der Wohnraum bewirtschaftet. Die auf Grund dieses Gesetzes bestehenden deutschen Verwaltungsstellen (Art. II aaO) haben den Wohnraum zu erfassen (Art. VII) und den erfaßten oder freien Wohnraum zuzuteilen (Art. VIII). Diese Zuteilung hat nach dem in Art. VIII festgesetzten Grundsatz zu erfolgen. Wenn ein Wohnraum durch Erfassung oder anderweitig verfügbar wird, haben die deutschen Wohnungsbehörden dafür eine nach diesen Grundsätzen ausgewählte Person zu bestimmen. Der Eigentümer eines Hauses hat keinen Einfluß darauf, daß ihm oder einem anderen eine freigeordnete Wohnung zugewiesen wird. Deshalb kann er bei einer Mietaufhebungsklage wegen Eigenbedarfes nach § 4 MSchG nur dann ein Interesse an dem Erfolg seiner Klage und eines Aufhebungsurteils haben, wenn feststeht, daß das Wohnungsamt ihm die freierwendende Wohnung auch zuweisen wird. Andernfalls fehlt für eine Mietaufhebungsklage nach § 4 MSchG das Rechtsschutzbedürfnis. Ermangelt es an diesem, so muß die Klage als sachlich unbegründet abgewiesen werden. Das Vorhandensein des Rechtsschutzbedürfnisses ist ein allgemeines Erfordernis der Klage, eine Prozeßvoraussetzung, die von Amts wegen zu beachten ist. Nur dann könnte also bei einer Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 4 MSchG das Rechtsschutzbedürfnis bejaht werden, wenn der Kläger durch eine Bescheinigung des Wohnungsamtes nachweist oder das Wohnungsamt selbst dem Gericht mitteilt, daß im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses die Woh-