

wo es, wie in Westdeutschland, noch besteht, auch heute noch die gleiche rechtliche Behandlung.

Besonders deutlich tritt die Problematik dieser Fragen in zwei in neuerer Zeit ergangenen Urteilen des Bezirksgerichts Leipzig hervor, auf die deshalb hier näher einzugehen ist. Nur eines dieser Urteile, verkündet am 17. April 1953, — 4 O 56/53 —, ist in der „Neuen Justiz“ 1953 S. 374 veröffentlicht worden unter dem Rechtssatz:

„§ 32 Abs. 2 MSchG findet auf Mietverhältnisse, an denen ein Rechtsträger von Volkseigentum beteiligt ist, keine Anwendung.“

Es hat — ebenso wie ein anderes, kurz zuvor unter dem Aktenzeichen 4 O 55/53 erlassenes Urteil — zum Gegenstand, daß ein volkseigener Betrieb ein ihm gehöriges Werkgebäude auf eine fest bestimmte Zeit an Firmen der Privatindustrie vermietet hat; im übrigen aber weist der Tatbestand beider Fälle doch gewisse Unterschiede auf, die für die rechtliche Beurteilung nicht unbeachtet bleiben können. In dem veröffentlichten Urteil vom 17. April 1953 handelt es sich um einen auf zehn Jahre abgeschlossenen Mietvertrag; der Vermieter begehrt vorzeitige Räumung wegen dringenden Eigenbedarfs; der Mieter erkennt diesen Anspruch an, verlangt jedoch Ersatz der Umzugskosten und Leistung einer angemessenen Entschädigung für die sonstigen, ihm aus dem Verluste der Räume erwachsenden Nachteile. Im anderen Falle beträgt die vereinbarte Vertragsdauer nur fünf Jahre und enthält der Mietvertrag überdies einen ausdrücklichen Hinweis darauf, daß der volkseigene Betrieb die Räume vermietete, weil sie als Folge einer teilweisen Stilllegung des Betriebes zeitweilig unbenutzt leerstanden: es wird Räumung nach Ablauf der Vertragszeit verlangt; gleichwohl beantragt der Mieter auch in diesem Fall die Zubilligung der Umzugskosten und einer Entschädigung für sonstige Nachteile.

In beiden Fällen verurteilte das Bezirksgericht die Mieter zur Räumung und Herausgabe der Mieträume. Es ging dabei — stillschweigend — davon aus, daß § 32 MSchG an und für sich auf vermietete volkseigene Grundstücke und Gebäude Anwendung zu finden hat, versagt aber beide Male dem zur Räumung verpflichteten Mieter die Zuerkennung der Umzugskosten und des sogenannten Härtausgleichs, also derjenigen Vorteile, die der Abs. 2 des § 32 MSchG für Fälle dieser Art vorsieht.

Diese Auffassung leitet das Bezirksgericht her aus dem Bedürfnis eines sowohl strafrechtlich wie zivilrechtlich notwendigen Schutzes des Volkseigentums als der entscheidenden wirtschaftlichen Grundlage unserer Volkswirtschaftspläne und argumentiert folgendermaßen: Die Gründe, die dazu geführt hätten, die Vorschriften des BGB über gutgläubigen Erwerb von Eigentum in bezug auf Volkseigentum nicht anzuwenden, träfen auch für die Fälle des § 32 Abs. 2 MSchG zu; diese Vorschrift sei eine ausgesprochene Billigkeitsvorschrift. Zahlungen, die ein Vermieter auf Grund dieser Vorschrift an einen Mieter leiste, seien keine Leistung für eine gleichwertige Gegenleistung des Mieters. Wenn ein Rechtsträger von Volkseigentum als Vermieter solche Zahlungen an einen Mieter leisten "müßte, so würde das dazu führen, daß das dem Rechtsträger anvertraute Volkseigentum in seiner Substanz gemindert würde. Dies könnte zur Folge haben, daß es dem Rechtsträger von Volkseigentum unmöglich würde, die ihm durch den Volkswirtschaftsplan gestellten Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen. In dem nicht veröffentlichten Urteil wird derselbe Gedanke, nach der Seite der Finanzplanung hin gewendet, dahin ausgedrückt, daß, würde man privaten Betrieben einen Anspruch aus § 32 Abs. 2 MSchG auch gegenüber Volkseigentumsträgern zubilligen, dadurch die Finanzpläne der Volkseigentumsträger erheblich gefährdet und schließlich unsere wirtschaftliche Entwicklung gehemmt werden würde. Die Nichtanwendung des § 32 Abs. 2 MSchG auf Fälle der genannten Art wird schließlich als Folge der allgemeinen fortschrittlichen Entwicklung gekennzeichnet.

Urjter Berücksichtigung der oben hervorgehobenen tatbestandlichen Verschiedenheit der beiden Urteile ist eine Erwiderung auf diese Argumentation erforderlich.

Zunächst hat das Bezirksgericht Leipzig übersehen, daß der Sachverhalt, wie er in dem Falle des fünf-

jährigen Mietvertrages vorlag, die Anwendung des Art. II § 6 der Verordnung über Änderungen des Mieterschutzrechts vom 7. November 1944 (RGBl. I S. 319 ff.) erforderte. In diesem Falle war dem Mieter bekannt — und es kam auch in der Fassung des Vertrages selbst zum Ausdruck —, daß der wirtschaftliche Grund der Vermietung die Stilllegung des Betriebes in dem fraglichen Werkgebäude war. Der damalige Leiter des volkseigenen Betriebes hatte den Mieter auch noch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß er von seinem übergeordneten Organ die Weisung erhalten hatte, Mietverträge nur für die Dauer von fünf Jahren abzuschließen. Es ließ sich also feststellen und dem Mieter war von vornherein bekannt, daß die Räume durch die Betriebseinschränkung nur „zur Zeit“, also vorübergehend, zu anderweitigem Gebrauch frei geworden waren. Danach lagen alle tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung der genannten Bestimmung vor, gegen deren Weitergeltung grundsätzliche Bedenken nicht bestehen. Auch die Vereinbarung der Festzeit stand dem nicht entgegen; denn nicht die zeitliche Bestimmtheit oder Unbestimmtheit, sondern die wirtschaftlichen Gründe für die Einräumung und die Beendigung der anderweitigen Gebrauchsüberlassung, die Stilllegung des Betriebes einerseits und seine Wiederaufnahme andererseits, bilden das für die Schaffung und Anwendung der Gesetzesbestimmung entscheidende Merkmal.

Doch sehen wir einmal von den Besonderheiten des vom Leipziger Bezirksgericht entschiedenen Falles ganz ab und wenden wir uns der grundsätzlichen Frage nach der Anwendbarkeit des § 32 Abs. 2 MSchG auf die Vermietung volkseigener Gebäude zu. Dabei dürfte es sich allerdings als notwendig erweisen, etwas tiefer, als dies in den Leipziger Urteilen selbst und in den Bemerkungen von Sättler zu dem veröffentlichten Urteil (NJ 1953 S. 492) geschieht, in diese Fragen einzudringen<sup>1</sup>.

Vorweg bedarf es einer Klärung der Frage, welche Bedeutung dem § 32 MSchG im Sinne des bürgerlichen Gesetzgebers oder, anders ausgedrückt, in der kapitalistischen Wirtschaftsordnung zukam und, wo sie besteht, noch heute zukommt.

Wenn nach § 32 Abs. 1 MSchG in den Fällen der Miete eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, „das im Eigentum oder in der Verwaltung des Reichs oder eines Landes steht und entweder öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen der Verwaltung des Reichs oder des Landes zu dienen bestimmt ist oder bestimmt wird“, die §§ 1 bis 31 MSchG keine Anwendung finden, so bedeutete das nicht etwa den totalen Ausschluß der Mieter eines fiskalischen Gebäudes vom Mieterschutz schlechthin. Vielmehr genossen diese Mieter, wenn und soweit diese „öffentlichen“ Zweckbestimmung der Gebäude nicht vorlag, den vollen Mieterschutz; dieser hatte nur insoweit zu weichen, als die genannten „öffentlichen“ Belange vor den privaten den Vorrang hatten und daher einer erleichterten Durchsetzbarkeit teilhaftig sein sollten. „Derartige Häuser und Räumlichkeiten“ — so heißt es in der amtlichen Begründung des Gesetzes vom

1. Juni 1923 — „müssen den öffentlichen Zwecken, denen sie nach ihrer ursprünglichen Bestimmung gewidmet sind, erhalten bleiben, oder, wenn sie zeitweilig für andere Zwecke verwendet worden sind, ihrer früheren Bestimmung ohne besondere Schwierigkeit wieder zugeführt werden können“.

Für Gemeinden und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts — sowie für gewisse gemeinnützige Anstalten, Stiftungen und dergl., die für unsere Untersuchung außer Betracht bleiben können — galt dann nach Abs. 4 Buchst. a noch die Einschränkung gegenüber Abs. 1, daß der Wessfall der Vorschriften über den Mieterschutz nur gelten soll, „soweit sie die Räume für eigene Zwecke dringender benötigen“.

Die so festgelegte Sonderstellung des Staates und seiner Organe war klar: Der private Vermieter kann nach § 1 Abs. 1 und 2 MSchG selbst ein für bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis immer nur im Wege der Aufhebungsklage und nur beim Vorliegen der in den §§ 2 bis 4 des Gesetzes bezeichneten Gründe — erhebliche Belästigung, Mietrückstand und dringender Eigenbedarf — zur Aufhebung bringen.

Der Staat und seine Organe sollten dieses Umweges nicht bedürfen; sie hatten das Recht, bei Beendigung des Mietvertrages bzw. im Falle seiner Künd-