

barkeit bei Eintritt des Kündigungsfalles unmittelbar die Räumung und Herausgabe der vermieteten Räume zu verlangen. „Reich und Länder“ brauchten ihren „dringenden Eigenbedarf“ nicht erst nachzuweisen, er wurde a priori als bestehend anerkannt, bei Gemeinden und anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts gehörte er zur Klagebegründung, mußte also im Streitfälle bewiesen werden.

Die Zuerkennung der Umzugskosten und — bei Geschäftsräumen — auch der Ausgleich für unbillige Härten in Form einer angemessenen Entschädigung war im Falle des privaten Eigenbedarfs nicht obligatorisch, sondern Sache des richterlichen Ermessens (§ 4 Abs. 3 MSchG). Verlangten aber der Staat und seine Gliederungen nach § 32 MSchG Räumung, so bestand ein Rechtsanspruch des Mieters auf Erstattung der erforderlichen Umzugskosten und bei Geschäftsräumen im Falle einer unbilligen Härte auch auf Leistung einer angemessenen Entschädigung in Geld. Man wird in dieser verschiedenen Regelung der beiden Fälle zunächst einmal den Ausdruck des Gedankens finden müssen, daß der § 32 Abs. 2 MSchG eine Art Restbestand des sonst dem Mieter staatlicher Gebäude fehlenden gesetzlichen Schutzes darstellen oder vielleicht auch einen Ausgleich dafür bilden sollte.

Welches ist demgegenüber der neue Inhalt, den diese gesetzlichen Bestimmungen eines überkommenen Rechts in unserer umwälzenden geänderten Wirtschaftsstruktur gewonnen haben, wenn es sich um vermietete oder verpachtete volkseigene Gebäude handelt?

1. Nach dem Staatsrecht der Deutschen Demokratischen Republik sind auch die Gemeinden Gliederungen des Staates; sie üben auf ihrem Territorium „die“ Staatsgewalt aus (vgl. Ziffer I der Ordnung über den Aufbau der Stadtbezirksversammlungen pp. vom 8. Januar 1953, GBl. S. 53/60). Die Unterscheidung, die § 32 MSchG in den Absätzen 1 und 4 Buchst. a vom Standpunkte des damaligen Staatsrechts machte, hat also für unsere Ordnung ihren Sinn und ihre Bedeutung verloren. Auch die sonstigen „Körperschaften des öffentlichen Rechts“, wie sie im § 32 Abs. 4 erwähnt werden, sind heute Träger volkseigenen Vermögens. Daraus folgt also, daß alle Haushaltsorganisationen, Verwaltungen Volkseigener Betriebe und diese selbst hinsichtlich ihrer Bindung bzw. ihrer Befreiung von der Bindung an die §§ 1 bis 31 MSchG untereinander gleichgestellt sein müssen.

2. Daraus folgt aber nicht etwa, daß nun die Begriffe „für öffentliche Zwecke“ bestimmt (Abs. 1 a. a. O.) bzw. „für eigene Zwecke“ benötigt (Abs. 4 a. a. O.) jede Bedeutung verloren hätten. Zwar sind alle Organe der Staatsverwaltung und der volkseigenen Wirtschaft durch die Einheit des Staatseigentums und durch ihre gemeinsame Bindung an den Volkswirtschaftsplan rechtlich grundsätzlich als wesensgleich anzusehen; das Volkseigentum bildet also in diesem Sinne wie die Staatsgewalt eine Einheit.

Verschieden und vielgestaltig aber bleibt die Zweckbestimmung der einzelnen Organisationen, die Träger von Volkseigentum sind; und ebenso verschieden und vielgestaltig sind daher die Aufgaben, die ihnen für die Erfüllung des Volkswirtschaftsplanes obliegen. An die Stelle des Begriffes der „öffentlichen“ Zwecke wird daher der Begriff der Plangebundenheit treten müssen. Handelt es sich also beispielsweise um ein Gebäude, dessen planmäßige Bestimmung in der Benutzung bzw. Vermietung als Wohnraum für die werktätige Bevölkerung besteht, so genießen die Mieter dieses Gebäudes den gleichen vollen Mieterschutz wie die Mieter von Gebäuden, die im Privateigentum stehen. Dabei gilt heute, soweit es sich um die sogenannten Dienst- oder Werkwohnungen handelt, neben den §§ 20 ff. MSchG die Verordnung über Wohnungen für Werktätige der volkseigenen und ihnen gleichgestellten Betriebe vom 6. November 1952 (GBl. S. 1187) und die dazu ergangene Erste Durchführungsbestimmung vom 10. November 1952 (GBl. S. 1191).

Tritt aber, um ein anderes Beispiel zu gebrauchen, in einer Gemeinde der Bedarf nach Geschäftsraum für die HO auf, so ist die Frage, ob es sich dabei um „eigene Zwecke“ der Gemeinde handelt, nicht mehr zu stellen.

3. Wie verhält es sich nun mit der Anwendung des Abs. 2 des § 32 gegenüber einem Träger von Volkseigentum?

Man wird bei der Untersuchung dieser Frage je nach dem Inhalt des Mietvertrages zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen müssen. Hat der Mieter ein Gebäude oder Gebäudeteil unmittelbar von einem Träger volkseigenen Vermögens für eine von vornherein fest bestimmte Zeit gemietet, so werden ihm die Ansprüche aus § 32 Abs. 2 MSchG dann nicht zuzubilligen sein, wenn von ihm die Räumung nach Ablauf der Vertragszeit verlangt wird. Die Beendigung des Mietverhältnisses zu diesem Zeitpunkt war dem Mieter von vornherein bekannt; er muß sie daher gegen sich gelten lassen und kann sich nicht auf den Mieterschutz des § 32 Abs. 1 MSchG berufen. Wollte man diesem Mieter, der auch wirtschaftlich die Möglichkeit hatte, sich rechtzeitig auf den Umzug und die ihm daraus erwachsenden Kosten und Nachteile vorzubereiten, gestatten, dem gesetzlich voll begründeten Räumungsanspruch mit der Geltendmachung von Ansprüchen aus § 32 Abs. 2 MSchG entgegenzutreten, so wäre dies mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren. Dieser Mieter kann nicht verlangen, besser gestellt zu werden als ein Mieter, der auf bestimmte oder unbestimmte Zeit Räume gemietet hat, die nur vorübergehend durch Betriebsstilllegung zu anderweitigem Gebrauch frei geworden waren, auf dessen Vertrag also die Verordnung vom 7. November 1944 Anwendung findet.

Anders verhält es sich aber im Falle von unbefristeten Mietverträgen. Hier können die Ansprüche des Mieters aus § 32 Abs. 2 MSchG nicht ohne weiteres abgelehnt werden, wie das Bezirksgericht Leipzig meint.

Wollte man — aus welchen Gründen immer — jedem Mieter eines volks- bzw. staatseigenen Gebäudes die erwähnten Ansprüche überhaupt und von vornherein versagen, so würde das unter den wirtschaftlichen Verhältnissen unseres Staates auf eine Aufhebung des § 32 Abs. 2 MSchG hinauslaufen; denn ein anderer Fall der Anwendung des § 32 MSchG wäre in unserer Wirtschaftsverfassung überhaupt nicht denkbar. Wenn und da aber das MSchG, wie dargelegt, aus zwingenden gesellschaftlichen Gründen von unserem Staate sanktioniert worden ist, so müßte man doch, wollte man den Abs. 2 a. a. O. überhaupt streichen, dartun, daß er mit unserer Verfassung oder den Bestimmungen neuer Gesetze unseres Staates in unvereinbarem Widerspruch stünde. Dafür aber liegt kein Anhalt vor.

Aber auch wenn man etwa in der Vorschrift des § 32 Abs. 2 MSchG eine aus der ihrem Erlaß zugrunde liegenden Wirtschaftsordnung notwendig sich ergebende, vom Gesetz gewollte Bevorzugung des kapitalistischen Mieters zum Nachteil der „öffentlichen Hand“ sehen wollte, die unter unseren geänderten gesellschaftlichen Verhältnissen nicht mehr tragbar wäre, wird man kaum zu einem anderen Ergebnis als dem oben dargelegten kommen können.

Für die Umzugskosten selbst, die der Abs. 2 Satz 2 a. a. O. jedem Mieter zubilligt, trifft diese Erwägung jedenfalls nicht zu. Sie versagt aber auch gegenüber dem Anspruch auf Härteausgleich, d. h. gegenüber dem Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für unbillige Härte, die allerdings in keiner Weise etwa mit einem Anspruch des Mieters auf Schadensersatz im Sinne der §§ 249 bis 252 BGB zu identifizieren ist. Das hier vorausgesetzte Vorliegen einer unbilligen Härte wird z. B. bei einem Handwerker, einem kleinen Warenproduzenten oder Kleinhändler viel eher und häufiger gegeben sein als bei einem Gewerbetreibenden mit kapitalistischem Großbetrieb. Die Vorschrift schützt also gerade den kleinen, wirtschaftlich schwächeren Mieter, während dem Kapitalisten gegenüber die Prüfung seiner allgemeinen Vermögens- und Einkommenslage im Regelfälle zu einer Versagung des Anspruchs führen wird.

Kommen wir damit zu der Feststellung daß die Bestimmung des § 32 Abs. 2 MSchG, gegenüber Trägern von Volkseigentum anwendbar ist, so können finanzpolitische Erwägungen nicht zum gegenteiligen Ergebnis führen. Für die Leistung von rechtlich begründeten Zahlungen müssen, sofern es sich um Haushaltsorganisationen handelt, die erforderlichen laufenden Mittel durch den Haushaltsplan zur Verfügung gestellt werden, und die nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Rechnungsführung arbeitenden volkseigenen Betriebe müssen