

vorerst nicht absehbare Zeit beizulegen. Das stünde im Widerspruch zu den in der Entscheidung des Obersten Gerichts vom 16. Oktober 1952 (NJ 1952 S. 580) entwickelten Grundsätzen. /

§ 32 Abs. 2 MSchG; Art. II § 6 der VO über Änderungen des Mieterschutzrechts vom 7. November 1944.

Der Mieter von Räumen eines volkseigenen Gebäudes hat keinen Mieterschutz, wenn ihm die Räume vertraglich wegen Stilllegung des Betriebes des Vermieters nur zu vorübergehendem Gebrauch überlassen waren; dies gilt auch dann, wenn der Vertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen war.

OG, Urt. vom 16. November 1953 — 1 Uz 61/53.

Der Betrieb der Firma 'L.-BaumwoUspinnerei ist in Volkseigentum überführt worden. Rechtssträger ist der Kläger.

Zwischen der L.-BaumwoUspinnerei, damals vertreten durch ihren Direktor H., und dem Inhaber der verklagten Firma wurde am 13. Oktober 1947 ein schriftlicher Mietvertrag über die darin bezeichneten, im Spinnereigebäude des Vermieters gelegenen Räume abgeschlossen. Nach § 2 dieses Vertrages endet das Mietverhältnis am 31. Dezember 1952 mit der hinzugefügten Vereinbarung, daß es sich um jeweils zwei weitere Jahre verlängern soll, falls es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird.

Der Kläger hat das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13. September 1951 zum 31. Dezember 1952 gekündigt.

Da der Verklagte den Besitz der Räume nicht aufgab, hat der Kläger Räumungsklage erhoben, zur Begründung der Räumungsklage auf die Bestimmungen des schriftlichen Mietvertrages Bezug genommen und ergänzend vorgetragen:

Er habe durch die Staatliche Plankommission bzw. das Ministerium für Leichtindustrie eine Investitionsaufgabe erhalten, nach der eine große Anzahl Ring-Spinnmaschinen mit allen dazugehörigen Vorbereitungsanlagen in seinem Werk neu aufzustellen seien. Er brauche daher das ganze Spinnereigebäude, das infolge des Krieges nicht mehr als solches habe benutzt werden können und leergestanden habe, dringend wieder, um es mit den neuen Maschinen zu besetzen.

Der Verklagte beantragt Klagabweisung, hilfsweise aber, dem Kläger die Verpflichtung aufzuerlegen, an den Verklagten die erforderlichen Räumungskosten zu erstatten und eine angemessene Entschädigung für die sonstigen wirtschaftlichen Nachteile der Räumung zu zahlen.

Er wendet ein, auch sein, des Verklagten, Betrieb sei für die Erfüllung des Volkswirtschaftsplans, vor allem des Exportplans, von außerordentlicher Bedeutung. Da seine Produktion keinen Stillstand und keine Unterbrechung erfahren dürfe, könne er die Mieträume nur aufgeben, wenn ihm geeignete Ersatzräume zur Verfügung gestellt werden würden.

Er habe durch Sachverständige die voraussichtlichen Räumungskosten für Abbau und Wiederaufbau der Maschinen, Legung von Heizungs- und elektrischen Anlagen, in den neuen Räumen, Transport des Materials, der Maschinen usw. feststellen lassen; sie betrügen danach etwa 750 000 DM.

Das Bezirksgericht L. hat durch Urteil vom 10. April 1953 der Klage stattgegeben, unter Gewährung einer Räumungsfrist bis zum 30. Juni 1953, hat dagegen die Anträge des Verklagten auf Erstattung der Umzugskosten und Zahlung einer angemessenen Entschädigung zurückgewiesen.

Das Bezirksgericht ist der Ansicht, daß die Ansprüche aus § 32 Abs. 2 MSchG einem privaten Mieter gegenüber einem Träger von Volkseigentum zu versagen seien, insbesondere im vorliegenden Fall, wo es sich nicht um eine vorfristige Räumung handele.

Der Verklagte hat gegen das Urteil Berufung eingelegt mit dem Anträge auf Abweisung der Klage, Hilfsweise wiederholt er seinen Antrag auf Zubilligung der Umzugskosten und einer angemessenen Entschädigung für die vorzeitige Aufgabe der Mieträume.

• Das Oberste Gericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Aus den G r ü n d e n :

Zu prüfen war die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfange sich der Verklagte zu seinen Gunsten auf die Bestimmungen des § 32 Abs. 2 MSchG berufen kann.

Dieser Einwand des Verklagten greift schon aus folgenden Gründen nicht durch:

Es ist durch den gemeinsamen Vortrag der Parteien unstreitig geworden, daß der Kläger durch eine nach Kriegsende durchgeführte Demontage zur Stilllegung seines Betriebes in dem Werkgebäude genötigt worden ist, so daß die darin befindlichen Räume zu anderweitigem Gebrauche verfügbar wurden. Das war der wirtschaftliche Anlaß zum Abschlusse des Mietvertrages mit dem Verklagten, dem diese Verhältnisse bekannt waren. Andererseits aber rechneten die übergeordneten Organe des Klägers mit der Wiederaufnahme des Betriebes in den Mieträumen bei entsprechender Weiterentwicklung der volkseigenen Industrieproduktion und erteilten daher dem damaligen Direktor des Klägers, H., die Weisung, zunächst nur Mietverträge für die Dauer von fünf Jahren abzuschließen. H. hat diese Weisung dem Verklagten unstreitig bekanntgegeben.

Sie fand ihren Ausdruck in der im Tatbestande wiedergegebenen Fassung des § 2 des Mietvertrages vom 13. Oktober 1947. Daß dabei nur eine Überlassung der Räume für die Zeit der Gebrauchsverhinderung des Klägers selbst gewollt war, folgt mit besonderer Klarheit aus dem im § 1 des Vertrages enthaltenen ausdrücklichen Hinweis auf den „zur Zeit“ leerstehenden Arbeitssaal im 2. Obergeschoß des Spinnereigebäudes als den hauptsächlichlichen Gegenstand der Vermietung. Unstreitig ist endlich auch, daß der Kläger die Mieträume zur Wiederaufnahme seines Betriebes, soweit er von der Stilllegung betroffen war, und zwar zur Erfüllung der ihm zuteil gewordenen umfangreichen Produktionsaufgabe benötigt. Auch darüber ist der Verklagte unterrichtet. Seit der mit Schreiben vom 13. September 1951 ausgesprochenen Kündigung steht also fest und weiß der Verklagte, daß das Mietverhältnis mit Ablauf der vereinbarten Zeitdauer, dem 31. Dezember 1952, endete.

Bei dieser Sachlage sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des Artikels II § 6 der Verordnung über Änderungen des Mieterschutzrechts vom 7. November 1944 (RGBl. I S. 319 ff.) gegeben. Daß diese Bestimmung weiterhin anzuwenden ist, folgt nicht nur aus ihrer Stellung im Artikel II der Verordnung, der die Überschrift „Lockerung des Mieterschutzes in besonderen Fällen“ trägt, sondern vor allem auch aus ihrem Inhalt, der im Gegensatz zu dem nicht mehr anwendbaren § 7 der Verordnung von jeder Beziehung auf die „Kriegsverhältnisse“ absieht, also eine allgemeine Lockerung der Strenge des Mieterschutzes für gewerblich genutzte Räume bezweckt. Der Anwendung des § 6 steht auch der Umstand, daß es sich um einen auf einen bestimmten Zeitraum abgeschlossenen Mietvertrag handelt, keineswegs entgegen. Nicht diese zeitliche Begrenzung bildet die wirtschaftliche und rechtliche Voraussetzung für die Lockerung des Mieterschutzes, sondern die für Einräumung und Beendigung der Gebrauchsüberlassung maßgebliche Stilllegung bzw. Wiederaufnahme des Betriebes.

Das Ergebnis ist also, daß der Verklagte sich nach § 6 a. a. O. dem Kläger gegenüber überhaupt nicht auf den gesetzlichen Mieterschutz berufen kann, daß also schon aus diesem Grunde die Anwendung des § 32 Abs. 2 MSchG, mit dem sich der Vorderrichter auseinandersetzt, auf das Mietverhältnis der Parteien nicht in Betracht kommen kann.

§ 2 Abs. 4, § 12 Abs. 2 der VO über die Auseinsetzung bei Besitzwechsel von Bauernwirtschaften aus der Bodenreform vom 21. Januar 1951.

Bei Inventarstreitigkeiten im Falle des Besitzwechsels einer Neubauernwirtschaft gehört zur Schlüssigkeit der Klage die Behauptung, daß die Kreisbodenkommission die herausverlangten Inventarstücke als nicht für die Fortführung der Wirtschaft notwendig erachtet hat.

OG, Urt. vom 15. Januar 1954 — 1 Zz 183/53.

Der Kläger hatte bei Durchführung der Bodenreform in U. eine Neubauern Wirtschaft übernommen, die er im April 1952 wegen Erblindung an den Bodenfonds zurückgegeben hat. Von dort aus wurde die Wirtschaft dem Verklagten übergeben.

Mit der beim Kreisgericht A. eingereichten Klage verlangt der Kläger vom Verklagten die Herausgabe verschiedener zum Inventar der Wirtschaft gehöriger Gegenstände, die er dem Verklagten zunächst überlassen habe, deren Herausgabe der Verklagte jedoch verweigere.

Da der Verklagte in dem am 16. Dezember 1952 anberaumten Termin zur mündlichen Verhandlung trotz Ladung weder erschienen noch sich vertreten ließ, erging gegen ihn auf Antrag des Klägers Versäumnisurteil nach dem Klageantrage.

Der Generalstaatsanwalt hat mit der Rüge der Gesetzesverletzung die Kassation dieses Urteils beantragt.

Aus den G r ü n d e n :

Der Antrag hatte Erfolg.

Ein Versäumnisurteil gegen den Termin zur mündlichen Verhandlung nicht erschienenen Verklagten darf nur erlassen werden, wenn das tatsächliche mündliche Vorbringen des Klägers den Klageantrag rechtfertigt (§ 331 Abs. 2 ZPO). Diese Prüfung hat das Kreisgericht im vorliegenden Falle unterlassen.

Nach Art. VI der in den Ländern der damaligen sowjetischen Besatzungszone Deutschlands erlassenen Bodenreformverordnungen vom September 1945 ist die Veräußerung übernommener Neubauernwirtschaften grundsätzlich nicht gestattet. Ist die Rückgabe einer