

Entscheidungen des Obersten Gerichts

Zivilrecht

§§ 20, 22 MSchG.

Bei einer Klage nach §§ 20, 22 MSchG muß das Gericht prüfen, ob es sich bei der betreffenden Wohnung tatsächlich um Räume handelt, die mit Zustimmung des Wohnungsamts als Dienstwohnung im Sinne dieser Vorschrift vermietet worden sind.

OG, Urt. vom 19. März 1954 — 1 Zz 28/54.

Der Verklagte bewohnt mit seiner Familie seit Dezember 1947 eine im Hausgrundstück des Klägers in K. gelegene Wohnung. Zur Erledigung von Hausmannsarbeiten und ähnlicher Arbeiten hat der Kläger den Verklagten angestellt und mit ihm einen Arbeits- und Mietvertrag abgeschlossen. Seit November 1952 ist der zu 70 Prozent schwerbeschädigte Verklagte krank, so daß der Kläger die anfallenden Arbeiten von anderen Personen ausführen ließ. Mit Zustimmung des FDG-B und der Schwerbeschädigtenstelle des Rates der Stadt kündigte der Kläger das Arbeitsverhältnis zum 31. Mai 1953 und verpflichtete sich dem FDGB gegenüber, dem Verklagten eine entsprechende Ersatzwohnung zu beschaffen.

Am 3. Juni 1953 erhob der Kläger vor dem Kreisgericht K. Klage mit dem Anträge, das Mietverhältnis sofort aufzuheben und den Verklagten zu verurteilen, die Wohnung zu räumen und geräumt dem Kläger zu übergeben. Er behauptet, daß er die Wohnung besonders für den Hausmann habe ausbauen lassen, und macht geltend, daß nunmehr, nach Lösung des Arbeitsverhältnisses, keine rechtliche Grundlage für die Benutzung der Dienstwohnung durch den Verklagten mehr bestehe. Da dieser sich weigere, die Wohnung zu räumen, er, der Kläger, sie aber für den neu einzustellenden Hausmann dringend benötige, sei die Klage erforderlich.

Der Verklagte beantragt Klagabweisung und wendet ein, die Klage sei nicht erforderlich gewesen, wenn sich der Kläger an die Vereinbarung mit dem FDGB gehalten hätte.

Das Kreisgericht hat mit Urteil vom 21. Oktober 1953 die Klage mit der Begründung abgewiesen, daß der Kläger die Auflage des FDGB nicht erfüllt habe und das Klagbegehren deshalb nicht berechtigt sei.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt. Er hat im wesentlichen ausgeführt, daß für ihn keine Verpflichtung bestehe, dem Verklagten eine Wohnung zu beschaffen. Über seinen in erster Instanz gestellten Antrag hinaus beantragt er weiterhin, den Verklagten zu verurteilen, an den Kläger für die Monate Juni und Juli 1953 als Entschädigung für die Benutzung der Wohnung 34 DM zu zahlen.

Das Bezirksgericht K. hat am 27. November 1953 das Urteil des Kreisgerichts abgeändert und den Verklagten antragsgemäß verurteilt. Es führt dazu aus, daß die Auflage des FDGB für den Kläger nicht bindend sei und für die gerichtliche Entscheidung keine Grundlage bilden könne. Bei Berücksichtigung der Interessen des Klägers sei ihm nicht zuzumuten, auf Jahre hinaus auf die Dienstwohnung zu verzichten.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der auf Gesetzesverletzung gestützte Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts.

Aus den Gründen:

Der Antrag hatte Erfolg.

Dem Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts ist darin zuzustimmen, daß das Urteil des Bezirksgerichts schon insoweit fehlerhaft ist, als es nicht erkennen läßt, nach welcher Vorschrift des Mieterschutzgesetzes das Bezirksgericht die Verurteilung des Verklagten auf Räumung für zulässig hält. Es führt keinerlei gesetzliche Bestimmungen aus dem Mieterschutzgesetz an, und auch aus den Gründen der Entscheidung kann nicht ohne weiteres auf eine nach Ansicht des Gerichts anwendbare Bestimmung des Gesetzes geschlossen werden. Die Angabe der gesetzlichen Grundlage ist jedoch erforderlich, weil sich gerade aus den entsprechenden Vorschriften des Mieterschutzgesetzes jeweils die Rechte der Mieter ergeben, die bei einer Entscheidung über die Aufhebung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen sind.

Nach der Begründung der Klage, insbesondere auf Grund der darin enthaltenen Behauptung, daß es sich bei der strittigen Wohnung um eine Dienstwohnung handle, die der Kläger für den neu einzustellenden Hausmann dringend benötige, könnten nur die Bestimmungen der §§ 20, 22 MSchG zur Anwendung kommen. Insoweit hat das Bezirksgericht jedoch nicht geprüft, ob es sich bei der strittigen Wohnung um eine sogenannte Dienstwohnung im Sinne dieser Gesetzesvorschriften handelt. Es durfte sich dabei nicht lediglich auf die, wenn auch unbestrittene, Behauptung des Klägers stützen, sondern mußte vielmehr zur Klärung die-

ser Frage eine Auskunft des zuständigen Wohnungsamts darüber einfordern, ob der Kläger mit Zustimmung der Wohnungsbehörde die betreffende Wohnung als Dienstwohnung für den Hausmann des Grundstückes hat ausbauen lassen.

Das Bezirksgericht weist in seiner Entscheidung zutreffend darauf hin, daß in der Deutschen Demokratischen Republik jeglicher Wohnraum bewirtschaftet ist und es den einzelnen Bürgern nicht überlassen werden kann, über leerstehenden oder leerwerdenden Wohnraum frei zu verfügen. Dieser Grundsatz gilt für den Kläger auch in bezug auf das Verfügungsrecht über die hier in Rede stehende Wohnung. Die Klärung dieser Frage war mithin für die Anwendung der §§ 20, 22 MSchG unerläßliche Voraussetzung.

Darüber hinaus hätte sich das Bezirksgericht mit der Einwendung des Verklagten, daß der Kläger die Wohnung nicht dringend benötige, auseinandersetzen müssen.

Hat das Gericht diese Fragen ausreichend erörtert und festgestellt, daß die Voraussetzungen für eine Räumung der Wohnung durch den Verklagten gegeben sind, so kommen die §§ 1 bis 19, insbesondere die §§ 4 Abs. 3, 13 Abs. 3 MSchG zum Zuge. Gerade diese Bestimmungen ermöglichen es, im konkreten Falle den sozial schlechter gestellten Mieter, der nicht schuldhaft die Aufhebung des Mietverhältnisses verursacht hat, von Kosten, die sich aus der Räumung der Wohnung ergeben können, freizustellen.

Wenn der Verklagte im vorliegenden Falle auch nicht den nach § 4 Abs. 3 MSchG notwendigen Antrag auf Ersatz der für den Umzug erforderlichen Kosten gestellt hat, so mußte das Bezirksgericht in Erfüllung seiner sich aus § 139 ZPO ergebenden Aufklärungspflicht mit den Parteien diesen Punkt erörtern und dahin wirken, daß sachdienliche Anträge gestellt werden.

Aus den gleichen Gründen mußte das Gericht auch bei der Kostenentscheidung nach § 13 Abs. 3 MSchG die Vermögensverhältnisse der Parteien berücksichtigen und danach eine der Billigkeit entsprechende Entscheidung treffen.

Entscheidungen anderer Gerichte

Zivilrecht

Art. VI Buchst. b des Wohnungsgesetzes (KRG Nr. 18); § 535 BGB.

Bewirkt die Anordnung eines Wohnungsaustausches gemäß Art. VI Buchst. b des Wohnungsgesetzes die Aufhebung der bereits bestehenden Mietverträge oder führt sie lediglich einen Wechsel in der Person des jeweiligen Mieters herbei?

BG Rostock, Urt. vom 14. Januar 1954 — S 186/53.

Der Beklagte bewohnte früher eine Aderthab-Zimmer-Wohnung in S. Auf Grund der Bestimmungen des KRG Nr. 18 wurde durch den Rat der Stadt S. am 17. März 1952 ein Zwangswohnungsaustausch angeordnet. In Ausführung dieser Anordnung sind die dem Beklagten gehörigen Sachen in einem Zimmer der Wohnung der Klägerin untergestellt worden, während die bisherige Mieterin der Klägerin die Wohnung des Beklagten übernahm.

Obwohl der Beklagte das ihm in der Wohnung der Klägerin zugewiesene Zimmer niemals persönlich genutzt hat, ist er bereits durch Urteil des Kreisgerichts S. vom 9. März 1953 rechtskräftig verurteilt worden, an die Klägerin als Mieter für die Zeit vom 15. März bis 30. Juni 1952 einen Betrag von 53 DM zu zahlen.

Nunmehr hat die Klägerin erneut Klage erhoben, zu deren Begründung sie vorgetragen hat, der Beklagte sei verpflichtet, auch für die Zeit vom 1. Juli 1952 bis 30. März 1953 an sie einen monatlichen Mietzins von 15 DM zu entrichten. Da der Beklagte nämlich trotz verschiedener Aufforderungen seine Habe nicht aus dem Zimmer entfernt habe, habe sie es nicht anderweitig vermieten können.

Der Beklagte hat den Abschluß eines Mietvertrages bestritten und behauptet, er habe sowohl der Klägerin als auch dem Rat der Stadt S. unmittelbar nach dem 17. März 1952 erklärt, daß er das in der Wohnung der Klägerin gelegene Zimmer nicht für sich nutzen wolle. Da er bereits damals in W. tätig gewesen sei, habe der Rat der Stadt S. ihm gegen seinen Willen keinen Wohnraum mehr zuweisen dürfen. Soweit der Klägerin durch die Vorenthaltung des Zimmers ein Schaden entstanden sei, sei nicht er, sondern nur der Rat der Stadt S. ersatzpflichtig.