

Durch Urteil des Kreisgerichts S. ist der Beklagte verurteilt worden, an die Klägerin 135 DM nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 1. Juli 1952 zu zahlen.

Gegen dieses Urteil hat der Beklagte Berufung eingelegt, die vom BG zurückgewiesen worden ist.

Aus den Gründen:

Die Berufung, deren Zulässigkeit sich aus § 40 Abs. 2 AnglVO vom 4. Oktober 1952 ergibt, ist in rechter Form und Frist eingelegt worden. Sie ist aber sachlich nicht begründet.

Die Entscheidung des Rechtsstreits ist im wesentlichen von der Entscheidung der Frage, ob zwischen den Parteien ein ordnungsmäßiges Mietverhältnis bestanden hat, abhängig. Dabei war zu beachten, daß die Vorinstanz ohne eingehendere Prüfung das Vorliegen eines Mietverhältnisses unterstellt hat, während das Bezirksgericht Cottbus in einem ähnlich gelagerten Rechtsstreit die Ansicht vertreten hat, allein durch die behördliche Anordnung eines Wohnungsaustausches würden zwischen dem Wohnungseigner und dem „neuen Mieter“ keine vertraglichen Beziehungen begründet (vgl. NJ 1953 S. 662). Nach eingehender Prüfung sah sich der Senat veranlaßt, sich in Gegensatz zu der Ansicht des Bezirksgerichts Cottbus zu stellen und die Auffassung des Vorderrichters zu teilen. Dafür waren im einzelnen folgende Überlegungen maßgeblich:

Das Wohnungsgesetz (KRG Nr. 18) wurde erlassen in einer Zeit, in der es eine der vordringlichsten Aufgaben der Alliierten bzw. der deutschen Machorgane war, den durch den Hitlerkrieg am schwersten betroffenen Menschen eine neue Heimat und Existenzmöglichkeit zu schaffen, zugleich aber auch alle Maßnahmen zur Sicherung des Rechtsfriedens zu ergreifen. Während bis zum Inkrafttreten des KRG Nr. 18 am 8. März 1946 eine große Zahl von Menschen nur in notdürftigen Behausungen oder Massenquartieren leben konnte, verfügten andere Bürger — zumindest noch in rechtlicher Hinsicht — über Wohnmöglichkeiten, die den tatsächlichen Verhältnissen nicht angemessen waren. Durch das KRG Nr. 18 wurde deshalb den deutschen Behörden in erster Linie der Auftrag erteilt, allen vorhandenen Wohnraum zu „erfassen“ (Art. VII) und nach Maßgabe des Art. VIII zu „verteilen“. Dabei hatte — wie auch heute noch — die Verteilung im Regelfall so zu erfolgen, daß dem Wohnungseigner ein Wohnungssuchender „zugewiesen“ wurde, mit dem ein Mietvertrag abzuschließen war. Eine derartige Zuweisung kann auch in einen Raum erfolgen, der zwar bereits „erfaßt“ und „verteilt“ war, inzwischen aber durch den Auszug des Mieters wieder frei geworden ist. Dem Bezirksgericht Cottbus ist durchaus darin zuzustimmen, daß in all diesen Fällen durch die vom Wohnungsamt verfügte „Zuweisung“ noch keinerlei privatrechtliche Beziehungen zwischen dem Wohnungssuchenden und dem Wohnungseigner begründet werden. Das ergibt sich auch einwandfrei aus der Fassung des Gesetzes, in dem ausdrücklich bestimmt ist, daß in den Fällen, in denen der Vermieter den Abschluß eines Mietvertrages verweigert, die Wohnungsbehörde mit Wirkung für und gegen den Vermieter einen Zwangsmietvertrag verfügen kann (Art. VIII Ziff. 2 b).

Ebenso einwandfrei ergibt sich aber aus der Fassung des Gesetzes, daß die Wohnungsbehörde außerhalb dieser, der Regelmäßigkeit entsprechenden Verteilung von Wohnraum nach Art. VIII einen „Wohnungsaustausch“ gemäß Art. VI anordnen kann. Der Senat entnimmt schon daraus, daß durch das Gesetz diese Maßnahme als eine besondere Art der Wohnraumverteilung dargestellt wird, einen Unterschied in der rechtlichen Bedeutung gegenüber einer „Zuweisung“ nach Art. VIII. Nach der Ansicht des Senats haben die Gesetzgeber in Kenntnis der im Zeitpunkt der Verkündung des Gesetzes bestehenden Verhältnisse eine derartige Unterscheidung bewußt getroffen, da durch sie ohne Verletzung des Rechtsfriedens eine bessere Ausnutzung von Wohnraum auch dann vorgenommen werden kann, wenn zuvor bereits eine Maßnahme nach Art. VIII Ziff. 2 angeordnet und ausgeführt worden ist, ohne daß der Wohnraum nunmehr vom Mieter aufgegeben worden ist. Da aber zugleich mit der Verteilung von Wohnraum der Rechtsfrieden nicht nur nicht verletzt, sondern gestärkt und gesichert werden sollte, mußte einer derartigen Anordnung, wie der eines Wohnungsaustausches, auch eine andere rechtliche Bedeutung zugesprochen werden. Während nämlich eine „Zuweisung“ nur dann erfolgen soll, wenn über den betreffenden Wohnraum im Zeitpunkt

dieser Zuweisung kein Mietverhältnis besteht, wird durch die Anordnung eines „Wohnungsaustausches“ seitens der Wohnungsbehörde in zwei bereits bestehende Mietverhältnisse eingegriffen.

Gerade mit Rücksicht auf die Sicherung des Rechtsfriedens kann daher nach der Ansicht des Senats ein vom Wohnungsamt auf Grund der Bestimmung des Art. VI b angeordneter Wohnungsaustausch nicht die Aufhebung der bereits bestehenden Mietverträge bewirken, sondern lediglich einen Wechsel in der Person des jeweiligen Mieters zur Folge haben. Dadurch werden bei der Durchführung des Wohnungsaustausches die Interessen des Vermieters und des Mieters in gleicher Weise beachtet und wird vor allen Dingen gewährleistet, daß ein Wohnungsaustausch nur dann vorgenommen wird, wenn dadurch eine bessere Verteilung des Wohnraums erreicht werden kann (Art. VI b KRG Nr. 18 und die im RegBl. von Mecklenburg 1949 S. 149 veröffentlichte Bekanntmachung des Ministeriums für Sozialwesen des Landes Mecklenburg vom 20. September 1949).

Wie sich aus dem hier zur Entscheidung vorliegenden Sachverhalt ergibt, hat der Rat der Stadt S. einen Wohnungsaustausch dahin angeordnet, daß die dreiköpfige Familie G. in die Anderthalb-Zimmer-Wohnung des Beklagten ziehen sollte, während dieser das zuvor von der Familie G. bewohnte Zimmer zu übernehmen hatte. Auf diese Weise wurden für die Familie G. bessere Wohnverhältnisse geschaffen, während dem Beklagten, der ohnehin nur selten in S. weilte, zugemutet werden konnte, das in der Wohnung der Klägerin liegende Zimmer zu beziehen. Da von ihm das Mietverhältnis über die Wohnung im Hause W.-Ufer 20 nicht gekündigt worden war, bestand auch keine Veranlassung zu der Annahme, der Beklagte verzichte auf jeglichen Wohnraum in S. Wäre dieser von dem Beklagten während des Rechtsstreits behauptete Verzicht schon damals ernstlich gemeint gewesen, so hätte er ihn bereits vor der Durchführung des Zwangsaustausches erklären können. Gerade die vom Senat beigezogenen Akten des Wohnungsamts ergeben, daß der Beklagte ständig Verbindung zu dem Wohnungsamt unterhalten hat, ohne jemals zum Ausdruck zu bringen, er wolle seinen Wohnsitz in S. überhaupt aufgeben.

Solange er aber diese Absicht nicht geäußert hat, war er auch im Interesse unserer Gesellschaft, die bemüht ist, all ihren Bürgern angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, verpflichtet, sich der Anordnung des Wohnungsamts zu fügen oder von dem ihm zustehenden Rechtsbehelf der Beschwerde im Verwaltungsverfahren Gebrauch zu machen. Die Interessen des Vermieters, der bereits einen gültigen Mietvertrag abgeschlossen hatte, gebieten insoweit, daß ihm — dem Vermieter — ein Schaden durch die mangelnde Einsicht des Mieters in eine gesellschaftliche Notwendigkeit nicht entstehen darf. Auch aus diesem Grunde vertritt der Senat die Ansicht, daß der sachliche Inhalt bestehender Mietverträge durch die Anordnung eines Wohnungsaustausches gemäß Art. VI des KRG Nr. 18 keine Änderung erfährt, es sei denn, der frühere Vertrag sei mit den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsrechts nicht vereinbar. Dafür aber ist im vorliegenden Rechtsstreit nichts ersichtlich.

Wenn dann schließlich noch beachtet wurde, daß diese Rechtsansicht des Senats auch den Bestimmungen des § 30 MSchG und des Art. VI der Anordnung der Alliierten Kommandantur von Berlin zum Wohnungsgesetz vom 16. September 1946 (VOBl. der Stadt Berlin 1946 S. 346) entspricht, dann mußte bei der Entscheidung dieses Rechtsstreits davon ausgegangen werden, daß der Beklagte schon auf Grund der Verfügung des Rates der Stadt S. vom 17. März 1952 in das zuvor zwischen der Klägerin und G. abgeschlossene Mietverhältnis als Mieter eintrat, ohne daß es einer dementsprechenden Willenserklärung des Beklagten bedurft hätte. Demnach war der Beklagte gemäß § 535 BGB auch verpflichtet, für die Dauer dieses Mietverhältnisses Mietzins zu entrichten.

Anmerkung:

Der Entscheidung kann man m. E. nicht zustimmen. Das BG stellt selbst zutreffend fest, daß es sich bei Erfassung und Zuweisung auf der einen und Zwangswohnungsaustausch auf der anderen Seite lediglich um zwei verschiedene Arten der Wohnraumverteilung