

handelt und daß die Zuweisung für sich allein noch kein Mietrechtsverhältnis zur Entstehung bringt. Die unterschiedliche Bedeutung aber, die diese beiden Verwaltungsverfahren nach Ansicht des BG für die „Sicherung des Rechtsfriedens“ haben sollen und von der das BG die Entscheidung der hier in Rede stehenden Rechtsfrage letzten Endes abhängig macht, leuchtet nicht ein, zumal der zumindest verschwommene Begriff „Rechtsfrieden“ an keiner Stelle des Urteils näher definiert ist.

Es ist durchaus nicht so, wie das BG meint, daß es im Falle der Zuweisung stets um eine Wohnung geht, über die kein Mietrechtsverhältnis mehr besteht. Der Erfassung seitens der Wohnungsbehörde unterliegt vielmehr „freier“ Wohnraum, und das ist nach der Legaldefinition des Art. V WohnG nicht nur tatsächlich leerstehender, sondern auch solcher Wohnraum, den ein „Nichtberechtigter“ innehat. „Nichtberechtigter“ im Sinne dieser Vorschrift ist aber nicht nur derjenige, der ohne zivilrechtlichen Anspruch den Wohnraum besitzt, sondern auch der Mieter, der seine Räume nicht voll ausnutzt, weil er sich überwiegend anderwärts aufhält oder die Wohnräume nur zum Unterstellen von Sachen benutzt (§ 4 Abs. 2 und 3 der DurchfVO zum KRG Nr. 18 — Wohnungsgesetz — vom 27. Juli 1948).

Hieraus ergibt sich also, daß das Nichtbestehen eines Mietrechtsverhältnisses über die betroffene Wohnung keineswegs etwas der Wohnraumverteilung durch Zuweisung Eigentümliches ist. Andernfalls wäre auch die Vorschrift des Art. VIII e WohnG, wonach „ein vor der Erfassung begründetes Rechtsverhältnis, insbesondere ein Mietvertrag über die Benutzung des erfaßten Wohnraums, . . . spätestens mit dem Inkrafttreten eines nach den Vorschriften dieses Artikels“, also auf Grund einer Zuweisung „abgeschlossenen neuen Rechtsverhältnisses“ erlischt, ohne jeden Sinn.

Geht man weiter von der selbstverständlichen Voraussetzung aus, daß die Wohnungsbehörde bei der Prüfung der Frage, ob durch einen Wohnungstausch eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums erreicht wird, die gleichen Maßstäbe anzuwenden hat wie bei der Ermittlung freien oder unterbelegten Wohnraums, den sie erfassen will, so zeigt sich, daß zwischen der Wohnraumverteilung durch Zuweisung und der durch Zwangstausch kein prinzipieller Unterschied besteht. Der Fall des Art. VI b WohnG ist lediglich neben den oben aufgeführten ein weiterer Sonderfall eines „Nichtberechtigten“, dessen fehlende Berechtigung sich aus dem objektiv höher zu bewertenden Wohnbedürfnis anderer Personen ergibt. Die den Wohnungstausch anordnende Verfügung der Wohnungsbehörde ist nichts anderes als die Erfassung der beiden Wohnungen und die Zuweisung der Wohnung des jeweiligen Tauschpartners für die Beteiligten. Schon aus diesem Grunde ist es nicht gerechtfertigt, in der Frage des Weiterbestehens vorher begründeter Mietrechtsverhältnisse einen Unterschied zu machen.

Mit der hier vertretenen Auffassung wird man auch den Belangen der Beteiligten — das ist doch wohl vom BG mit der „Sicherung des Rechtsfriedens“ gemeint — besser gerecht. Diese Belange sind nicht schon dadurch gewahrt, daß mittels des Wohnungstausches eine bessere Wohnraumnutzung erzielt wird, ohne daß die bestehenden Zivilrechtsverhältnisse formell geändert werden. Gerade bei Mietverträgen kommt es entscheidend auf die persönlichen Eigenschaften der Vertragspartner an, so daß für den Vermieter weniger die Identität des Vertragsinhalts als vielmehr die Persönlichkeit des neuen Mieters das Bedeutsamste ist. Darüber hinaus finden wir oftmals in Mietverträgen Abreden, die engstens mit der Person eines Vertragspartners verknüpft sind und die mit einem Wechsel dieses Partners ihre Grundlage vollständig verlieren.

Wenn z. B. ein Rentner sich gegen Mietzinsnachlaß zur Bearbeitung des Hausgartens verpflichtet hat, so kann man einem auf Grund eines Zwangstausches in die Wohnung kommenden Werk tätigen, der tagsüber angestrengt seiner Arbeit nachgeht, doch nicht gegen seinen Willen zumuten, in seiner Freizeit noch diese ihm vielleicht gar nicht zuzugende Nebenarbeit zu verrichten. Mit den „gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsrechts“ — die Unvereinbarkeit des Vertragsinhalts mit diesen Vorschriften ist die einzige Einschränkung, die der Senat von dem Weiterbestehen des Mietvertrages

macht — ist in diesem Falle nicht zu helfen. Der neue Mieter wäre vielmehr auf den umständlichen Weg angewiesen, das Mietrechtsverhältnis zu kündigen, nachdem er sich von der Wohnungsbehörde hat zusichern lassen, daß ihm die Wohnung auf Grund der nummehr erfolgenden Erfassung wieder zugewiesen wird, um dann einen neuen Mietvertrag abzuschließen.

Was den Hinweis des Urteils darauf anlangt, daß dem Vermieter durch den Zwangstausch kein Mietzinsausfall entstehen darf, so ist die Gefahr eines solchen Ausfalls ein Umstand, der sich aus der Notwendigkeit der Wohnraumbewirtschaftung ergibt. Sie besteht hier nicht anders, als wenn der bisherige Mieter nach fristgemäßer Kündigung ausgezogen ist und die neue Zuweisung nicht schnell genug erfolgt oder wenn nach erfolgter Zuweisung der neue künftige Mieter den Abschluß des Vertrages verzögert. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb der Vermieter in diesen Fällen schlechter stehen soll als beim Zwangstausch.

Schließlich geht die Bezugnahme auf andere gesetzliche Vorschriften in der Urteilsbegründung m. E. fehl. Im Falle des § 30 MSchG handelt es sich um einen Wohnungstausch, der ohne ein wohnraumwirtschaftliches Erfordernis erfolgen soll und lediglich auf der freien Vereinbarung zweier Mieter beruht. Die Ersetzungsbefugnis des Mieteinigungsamts dient nur dazu, die durch den Wohnungsmangel begründete Überlegenheit des Vermieters insoweit abzuschwächen, als es sich um einen Partnerwechsel handelt. In die Gestaltung des Vertragsinhalts aber darf das Mieteinigungsamt nicht eingreifen. Demgegenüber erfordert eine Wohnraumverteilung durch den Staat die Möglichkeit des Eingriffs in bestehende Zivilrechtsverhältnisse, wie dies im Wohnungsgesetz auch ausdrücklich (Art. VIII e) vorgesehen ist.

Die weiter angeführte Anordnung der Alliierten Kommandantur von Berlin spricht in ihrem Art. VI zwar davon, daß die Partner des Zwangstausches „gesetzmäßige Mieter“ werden. Abgesehen aber davon, daß diese Anordnung im Gebiet des jetzigen Bezirks Rostock niemals geltendes Recht war, läßt sich aus der Verwendung eines solchen Ausdrucks wie „Mieter“, der im allgemeinen Sprachgebrauch eine wesentlich weitergehende Bedeutung hat als für den Juristen, in der Übersetzung eines Gesetzestextes — und um eine solche handelt es sich bei jeder Veröffentlichung alliierter Bestimmungen in deutscher Sprache — kein annähernd zuverlässiger Schluß für eine Auslegung herleiten.

Werner Reimers,
wissenschaftl. Assistent am Institut für Zivilrecht
der Humboldt-Universität

§ 20 Satz-dJ MSchG.

Kündigt der Mieter den vertraglich übernommenen Hausiri'annsdienst auf, ohne daß ihm der Vermieter einen gesetzlich begründeten Anlaß dazu gegeben hat, Sd' ist der Räumungsanspruch des Vermieters davon abhängig, ob die Wohnungsbehörde den streitigen Wohnraum als zweckgebundenen Wohnraum genehmigt.

KrG Leipzig (Stadtbezirk 1), Urt. vom 20. November 1953 — 1 C 778/53.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks. In diesem Grundstück haben die Verklagten eine Wohnung gemietet und daneben vertraglich die Verpflichtung zur Verrichtung der Hausmannsarbeiten übernommen. Im Juni 1953 teilten die Verklagten der Klägerin mit, daß sie aus gesundheitlichen Gründen den Hausmannsposten im Grundstück der Klägerin zum 30. September 1953 aufgeben.

Die Klägerin erwiderte daraufhin, daß sie die Kündigung der Hausmeisterstelle nicht annehmen könne. Nur wenn zugleich mit der Hausmeisterstelle die Wohnung aufgegeben werde, sei sie bereit, die Kündigung anzunehmen, denn die Wohnung gehöre dem Mieter, der den Hausmeisterposten ausübe.

Die Klägerin hat Klage erhoben mit dem Antrage, das Mietverhältnis zwischen den Parteien sowie den Hausmeistervertrag aufzuheben und die Verklagten zu verurteilen, die Wohnung zu räumen. Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und eingewendet, daß bei Aufgabe nebenberuflicher Hausmannsarbeit ein Räumungsverlangen unberechtigt sei.

Das Kreisgericht hat die Klage unter Bezugnahme auf eine Stellungnahme der Wohnungsbehörde in einer anderen Sache abgewiesen.

Aus den Gründen:

Mit der Klägerin ist davon auszugehen, daß der von den Verklagten innegehabte Wohnraum nur mit Rücksicht auf den von den Verklagten dann auch tatsächlich