

Am 3. Oktober 1953 erhoben die Kläger vor dem KrG A. eine auf § 4 MSchG gestützte Klage und verlangten Aufhebung des Mietverhältnisses, Räumung und Übergabe der Wohnung an die Kläger. Sie behaupten, in ihrem eigenen Hausgrundstück lediglich einen auf dem Dachboden befindlichen Abstellraum als Schlafraum und die Waschküche im Erdgeschoß als Aufenthaltsraum zu benutzen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie machen geltend, daß den Klägern im eigenen Hause ausreichender Wohnraum zur Verfügung stehe, da sie in die aus insgesamt 6 Räumen mit Nebengelaß bestehende, von der vierköpfigen Familie ihrer Tochter bewohnte Wohnung freiwillig aufgenommen worden seien. Den Klägern sei bei der Erteilung der Zugangsgenehmigung durch die Abteilung Wohnraumlenkung des Rates der Stadt mitgeteilt worden, daß ein Anspruch auf Zuweisung einer Wohnung im eigenen Hause nicht bestehe. Demgegenüber behaupten die Kläger, daß ihnen zwar bei ihrem Zuzug ein Anspruch auf Wohnraum vom Wohnungsamt nicht zuerkannt worden sei, daß sie aber inzwischen von der örtlichen Wohnungsbehörde als Wohnungssuchende registriert worden seien.

Das Kreisgericht hat eine Auskunft der Abteilung Wohnraumlenkung des Rates der Stadt eingeholt. Diese hat unterm 31. Oktober 1953 mitgeteilt, daß keine Veranlassung bestehe, die Verklagten „umzusetzen“, daß aber, falls diese ausziehen bereit seien, die Kläger zwei Zimmer der frei werdenden Wohnung zugewiesen erhalten würden.

Auf eine weitere Anfrage des Kreisgerichts hat dieselbe Verwaltungsstelle unterm 8. Dezember 1953 geäußert, daß nur zwei Möglichkeiten bestünden, nämlich entweder den Klägern zwei Zimmer zuzuweisen oder die Tochter der Kläger mit Familie umzusetzen, um den Klägern eine Wohnung in ihrem Hause zu geben.

Das Kreisgericht hat mit Urteil vom 26. Februar 1954 die Verklagten antragsgemäß verurteilt. Es hält die Vorenthaltung der von den Klägern beanspruchten Wohnung als eine schwere Unbilligkeit mit Rücksicht darauf, daß den Klägern in ihrem nur für zwei Familien eingerichteten Hausgrundstück nur ein etwa 5 qm großes abgeschrägtes Mansardenzimmer als Schlafraum und die im Erdgeschoß von sämtlichen Mietsparteien benutzte Waschküche als Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen würde. Es könne weiter auch nicht unberücksichtigt bleiben, daß die hochbetagten Kläger der Pflege und Aufwartung bedürften. Schließlich bedürfe auch der unmittelbar am Hausgrundstück liegende Garten der ständigen Wartung. Es müsse daher auch bei Anerkennung der Interessen der Verklagten als Angehörige der schaffenden Intelligenz der dringende Eigenbedarf der Kläger an der streitigen Wohnung bejaht werden.

Gegen dieses Urteil richtet sich der vom Generalstaatsanwalt gestellte Kassationsantrag. Der Antrag führte zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das KrG A.

Aus den Gründen :

Das Kreisgericht ist zwar richtig davon ausgegangen, daß § 4 MSchG nur dann angewendet werden kann, wenn auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung der Wohnung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter bedeuten würde. Es ist ihm auch darin zuzustimmen, daß im vorliegenden Fall bei Bewertung der gesamten gegebenen Umstände das dringende eigene Interesse der Kläger an der Erlangung der Mieträume das Interesse der Verklagten an dem Weiterverbleiben in den Mieträumen überwiegt. Das Kreisgericht hat jedoch nicht beachtet, daß das Ergebnis einer Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien nicht mit dem allgemeingesellschaftlichen Interesse, das sich in den Grundsätzen der Wohnungsbewirtschaftung verkörpert, in Widerspruch stehen darf. Nach dem Gesetz Nr. 18 des Kontrollrats (Wohnungsgesetz) vom 8. März 1946 wird der Wohnraum bewirtschaftet und die auf Grund dieses Gesetzes bestehenden deutschen Verwaltungsstellen haben den Wohnraum zu erfassen (Art. II und VII a.a.O.). Die Zuteilung von erfaßtem Wohnraum ist allein Sache der Wohnungsbehörden. Der Eigentümer eines Hauses hat keinen Einfluß darauf, daß ihm oder einem anderen eine freigewordene Wohnung zugewiesen wird. Ob dies geschehen kann, hängt auch gegenüber dem Eigentümer, der dringenden Eigenbedarf geltend macht, von den besonderen Umständen des Falles ab. So kann ihm z. B. die Zuweisung versagt werden, wenn zwar die Zahl der beanspruchten Räume dem Bedarf des Eigentümers entspricht, ihr Flächeninhalt aber den Eigenbedarf erheblich übersteigt. Auch aus anderen wichtigen Gründen könnte im einzelnen Falle der Bedarf eines anderen Wohnungssuchenden dringender sein, als der des Eigentümers. Entscheidend ist in jedem Falle das pflichtmäßige Ermessen der Wohnungsbehörde. Deshalb kann eine Mietaufhebungsklage wegen Eigenbedarfs nach § 4 MSchG, auch wenn sie der Eigentümer erhebt, nur Erfolg haben, wenn feststeht, daß das Wohnungsamt dem Kläger die freiwerdende Wohnung zuweisen wird. Im

anderen Falle müßte die Imlage als sachlich unbegründet abgewiesen werden. Ob im vorliegenden Fall dieses gesetzliche Erfordernis vorlag, hat das Kreisgericht nicht genügend aufgeklärt. Es hält vielmehr für ausreichend, daß das Wohnungsamt anerkannt hat, der den Klägern z. Z. zur Verfügung stehende Wohnraum sei zu eng bemessen, wenn nicht untragbar, und ihnen würden deshalb in der nächsten Zeit zwei Zimmer zugewiesen. Diese Feststellung genügt nicht, um dem Begehren der Kläger auf Auflösung des Mietverhältnisses zwischen den Parteien stattzugeben. Das Gericht hätte vielmehr in eine weitere Beweisaufnahme und Erörterung eintreten müssen. In erster Linie wäre dabei eine Klärung der beiden nicht im Einklang stehenden von der Abteilung Wohnraumlenkung des Rates der Stadt erteilten Auskünfte vom 31. Oktober 1953 und 8. Dezember 1953 erforderlich gewesen. Ohne erneute Einholung einer Auskunft dieser Stelle hätte diese Klärung nicht herbeigeführt werden können. Hierbei hätte der Wohnungsbehörde nochmals unter Hinweis auf die bestehende Unklarheit die Frage vorgelegt werden müssen, ob im Falle der Bejahung des Eigenbedarfs der Kläger durch das Gericht diesen der beanspruchte Wohnraum zugewiesen werden würde.

Das angefochtene Urteil verletzt somit § 4 MSchG und mußte daher aufgehoben werden.

§ 558 BGB.

Wird infolge einer auf Gesetz beruhenden Organisationsänderung in der volkseigenen Wirtschaft ein Betrieb einem anderen Rechtsträger zugeteilt, so tritt dieser ohne weiteres in die bisherigen Mietverträge mit allen Rechten und Pflichten ein. Zustimmung des Vermieters ist, falls sich seine Rechte und Pflichten nicht zu seinem Nachteil verändern, nicht erforderlich. Die Übernahme der Mieträume durch den neuen Rechtsträger ist keine Rückgabe an den Vermieter im Sinne des § 558 BGB und setzt daher die Verjährungsfrist für die zur Benutzungszeit des früheren Rechtsträgers entstandenen Ersatzansprüche nicht in Lauf.

OG, Urt. vom 16. Mai 1955 — 2 Uz 7/55.

Aus den Gründen :

Das Bezirksgericht hat ebenfalls ohne Rechtsirrtum erkannt, daß der Verklagte zu 2), nicht aber der Verklagte zu 1) als Verpflichteter anzusehen ist; denn im vorliegenden Falle handelt es sich nicht darum, daß zwei verschiedene Mieter im Wege einer vertraglich vereinbarten Rechtsnachfolge in den Vertrag eingetreten sind, was das Einverständnis der Vermieterin bedurft hätte, sondern der Eintritt vollzog sich im Wege einer gesetzlich vorgeschriebenen Organisationsänderung im Zuge der Umgestaltung des volkseigenen Lichtspielwesens.

Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob die Mieter im Verhältnis zueinander besondere Vereinbarungen über die Übernahme von Verbindlichkeiten getroffen haben. Diese können nur im Verhältnis der Mieter zueinander gelten; denn die Vermieterin hat ihnen nicht zugestimmt und zunächst noch nicht einmal von ihnen Kenntnis bekommen. Andererseits ist der Verklagte zu 2) rechtswirksam im Mietvertrag an die Stelle des Verklagten zu 1) getreten, ohne daß es der Zustimmung der Klägerin bedurfte. Wenn ein volkseigener Betrieb infolge einer grundsätzlichen, insbesondere einer auf Gesetz beruhenden Änderung der Organisation auf einen anderen Rechtsträger übertragen wird, so ist dies von den Teilnehmern der Verträge, die aus der bisherigen Tätigkeit des Betriebes herrühren, als ein sie bindender Rechtsübergang zu betrachten, falls sich ihre Rechte und Pflichten nicht sachlich zu ihrem Nachteil verändern; denn es widerspricht dem Wesen des Volkseigentums, bei grundsätzlichen Organisationsänderungen die Zustimmungen der Vertragsteilnehmer einzuholen. Daher ist der Verklagte zu 2) mit allen Rechten und Pflichten an Stelle des Verklagten zu 1) kraft Gesetzes in den Mietvertrag eingetreten, ohne daß es der Zustimmung der Vermieterin bedurfte.

Dieser Rechtsübergang ist keine Rückgabe des Mietraumes im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB; er setzt also die Verjährungsfrist für die während der Zeit des ersten Mieters entstandenen Ersatzansprüche des Vermieters nicht in Lauf.