

sei. In vorliegendem Falle handelt es sich nicht nur um eine UKW-, sondern auch um eine Fernsehantenne. Fernschempfung ist aber z. Z. nur mit Außenantenne möglich. Zum anderen ist es gerichtsbeamt, daß mit einer Außenantenne ein besserer UKW-Empfang möglich ist als mit einer Zimmerantenne. Eine Beweis-erhebung erübrigt sich deshalb hierüber.

(Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt H. Marquardt, Auerbach/Vogtl.)

**§ 9 GVG (in Berlin GVVO); §§ 18—20 der Berliner VO zum Vollzüge des KRG Nr. 18 (VollzugsVO zum WohnungsG) vom 3. September 1848 (VOB1. S. 416).**

**Der Rechtsweg für Räumungsklagen ist unzulässig, wenn der Verklagte durch Einweisungsverfügung der Wohnungsbehörden gern. §§ 18 ff. VollzugsVO in die Wohnung eingewiesen wurde.**

**KG, Urt. vom 14. März 1955 — Z z 4/55.**

Der Kläger war Mieter eines Grundstückes in Berlin-K., dessen Verwaltung er zugleich wahrnahm.

Die Beklagten wurden am 20. September 1950 von der Abteilung Wohnungswesen beim Rat des Stadtbezirks L. in zwei im Obergeschoß des Hauses gelegene Zimmer vorübergehend eingewiesen.

Zwischen den Parteien wurde am 8. November 1950 vorbehaltlich der Zustimmung der Abt. Wohnungswesen ein Mietvertrag geschlossen, nach welchem die Beklagten verpflichtet waren, eine monatliche Miete von 33 DM zu zahlen, sich anteilig an der Entleerung der Schmutzwassergrube zu beteiligen und die Hälfte der anfallenden Gebühren für den Stromverbrauch zu tragen. Der Mietvertrag ist von der Abt. Wohnungswesen nicht genehmigt worden.

Der Kläger hat behauptet, daß die Beklagten ihren Verpflichtungen aus dem Mietverträge seit August 1952 nicht mehr nachgekommen seien. Sie zahlten z. B. statt der vereinbarten Hälfte der Stromgebühren nur noch ein Drittel. Auch zeige der Beklagte zu 1) dem Kläger weder in der Wohnung auftretende Mängel an, noch gestatte er ihm die Besichtigung der Mietsache.

Der Kläger hat beantragt, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufzuheben und die Beklagten zur Herausgabe der Wohnung an den Kläger zu verurteilen, und die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 59,30 DM zu zahlen.

Die Beklagten haben, nachdem sie zunächst im Termin vom 20. November 1953 den Räumungs- und Herausgabeanspruch des Klägers anerkannt hatten, beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie haben vorgetragen, daß die Beziehungen zwischen den Parteien auf dem Einweisungsverhältnis beruhen, deshalb sei — und dies auch nach Auskunft der Abteilung Wohnungswesen — der Mietvertrag als nicht bestehend anzusehen, und die Parteien seien nicht an ihre darin gegebenen Zusagen gebunden.

Durch Urteil vom 6. April 1954 hat die Zivilkammer des Stadtbezirksgerichts L. die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 59,30 DM zu zahlen und hat im übrigen die Klage abgewiesen. In der Begründung des Urteils ist ausgeführt, daß der Räumungs- und Herausgabeanspruch abzuweisen gewesen sei, weil es sich bei der vorliegenden Einweisung um einen Verwaltungsakt handle, bei dessen Vorliegen der Rechtsweg vor dem Zivilgericht nicht gegeben sei. Der Zahlungsanspruch dagegen sei gerechtfertigt, weil der ungültige Mietvertrag die Beklagten nicht von ihrer Pflicht entbinde, für die von ihnen beanspruchten Wohnräume eine Nutzungsgebühr zu zahlen, die sich aus dem Bewohnen der Zimmer ergebenden weiteren Pflichten zu erfüllen und die Vereinbarungen gegenüber dem Kläger einzuhalten.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt. Er hat sich dagegen gewendet, daß das Stadtbezirksgericht für den Räumungsanspruch den Zivilrechtsweg nicht für zulässig gehalten hat.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner weiterhin zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene 2-Zimmerwohnung unter Aufhebung des Mietverhältnisses zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Mit Urteil vom 16. September 1954 hat das Stadtgericht von Groß-Berlin das Urteil des Stadtbezirksgerichts L. antragsgemäß abgeändert.

In den Gründen ist ausgeführt, daß der Senat in ständiger Rechtsprechung davon ausgehe, daß ein Verwaltungsakt ein zivilrechtliches Verhältnis zum Entstehen bringen könne, dessen rechtliches Schicksal sich dann ausschließlich nach zivilrechtlichen Vorschriften bestimme. Um ein solches Verhältnis handle sich es hier. KRG Nr. 18 (Wohnungsgesetz) sehe in Art. VIII, Ziff. 2 neben der Zuweisung den Abschluß eines Zwangsmietvertrages mit der Wirkung eines Mietvertrages vor. Daß dieser Zwangsmietvertrag zivilrechtlichen Charakter trüge und zivilrechtliche Wirkungen habe, unterliege keinem Zweifel. Aus § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 der Berliner VollzugsVO vom 3. September 1948 zum Wohnungsgesetz ergäbe sich, daß es sich bei der im Wohnungsgesetz nicht vorgesehenen „vorübergehenden Einweisung“ gleichermaßen um einen Verwaltungsakt handle, mit dem unter Umständen ein befristeter Zwangsmietvertrag entsprechend dem des Art. VIII Ziff. 2 Wohnungsgesetz geschaffen werde. Das ergäbe sich einmal daraus, daß die VollzugsVO lediglich die Schaffung näherer Ausführungsbestimmungen, nicht aber die Einführung neuer, im Wohnungsgesetz nicht vorgesehener Rechtsinstitute zum Ziele gehabt habe, zum anderen daraus, daß durch § 20 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 der VollzugsVO klargestellt sei, daß die sich aus der Einweisung ergebenden Rechte und Pflichten denen der Vertragsparteien eines privatrechtlichen Mietvertrages nach § 535 BGB entsprächen. Bedenken gegen die Zulässigkeit des Rechtsweges könnten auch aus § 20 Abs. 3 der VollzugsVO

nicht hergeleitet werden. Die sich aus der Natur der vorübergehenden Einweisung ergebenden Gründe, aus denen auch die Abteilung Wohnungswesen Räumung verlangen könne, beinträchtigen nicht die Befugnis der Gerichte, das privatrechtliche Nutzungsverhältnis wegen Vorliegens privatrechtlicher Räumungsgründe zu beenden. Bringt aber der Einweisungsakt ein privatrechtliches Nutzungsverhältnis, einen sogenannten Zwangsmietvertrag, zum Entstehen, dann bestünden auch keine Bedenken, den zwischen den Parteien am 8. November 1950 geschlossenen schriftlichen Mietvertrag als gültig zu betrachten und den Rechtsweg zu bejahen. Dann seien aber die Beklagten auch an ihr im Termin vom 20. November 1953 abgegebenes Anerkenntnis gebunden. Das Anerkenntnis sei daher als solches zu würdigen und der Berufung stattzugeben.

Der Generalstaatsanwalt von Groß-Berlin hat die Kassation dieses Urteils wegen Gesetzesverletzung beantragt. Der Kassationsantrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Urteil des Stadtgerichts von Groß-Berlin verletzt § 9 GVVO, Art. VII des Gesetzes Nr. 18 des Alliierten Kontrollrats vom 8. März 1946 (Wohnungsgesetz) (VOB1. S. 96), Art. VII der AO der Alliierten Kommandantur der Stadt Berlin vom 16. September 1946 (VOB1. S. 346), sowie §§ 18, 19, 20 der VollzugsVO vom 3. September 1948 (VOB1. S. 416).

Das Stadtgericht ist zunächst richtig davon ausgegangen, daß ein Verwaltungsakt ein zivilrechtliches Verhältnis zum Entstehen bringen kann, dessen rechtliches Schicksal sich dann ausschließlich nach zivilrechtlichen Vorschriften bestimmt. Insoweit besteht auch Übereinstimmung mit den Entscheidungen des Obersten Gerichtes und der dazu erfolgten Anmerkung Heinrichs in NJ 1953 S. 657, 658. Für die Frage, ob ein Akt der vollziehend-verfügenden Tätigkeit eines Staatsorgans vorliegt bzw., ob durch diesen Verwaltungsakt zivilrechtliche Verhältnisse geschaffen werden, ist jedoch allein maßgebend, ob der zur Entscheidung stehende Rechtsstreit zivilrechtlicher Natur ist oder nicht. Diese Frage kann jedoch nur nach sorgfältiger Prüfung des Charakters des Rechtsverhältnisses, auf das sich der geltend gemachte Anspruch stützt, entschieden werden.

Diesen Charakter hat aber das Stadtgericht im vorliegenden Fall verkannt. Die Einweisung ist ein besonderes, nur für Berlin geltendes Rechtsinstitut, das seine Rechtsgrundlage in Artikel VII des Wohnungsgesetzes vom 8. März 1946 und der AO der Alliierten Kommandantur zum Wohnungsgesetz vom 16. September 1946 sowie in der VollzugsVO vom 3. September 1948 findet. Die letztere geht auf Art. I, Ziff. 1 und 3 des Wohnungsgesetzes zurück, der den deutschen örtlichen Wohnungsbehörden die Durchführung dieses Gesetzes einschließlich des Erlasses dazu etwa erforderlicher gesetzlicher Bestimmungen überträgt. Die AO der Alliierten Kommandantur Berlins vom 16. September 1946 legt zu Art. VII des Wohnungsgesetzes den Umfang des Erfassungs- und Einweisungsaktes fest. Die nähere Ausgestaltung der Einweisung erfolgt in den §§ 18 bis 20 der VollzugsVO. Diese Verordnung ist aus der besonderen wohnungswirtschaftlichen Situation Berlins entstanden. Das Institut der Einweisung dient dem Zweck, angesichts der außergewöhnlichen Wohnknappheit auch unterbelegten Wohnraum vorübergehend auszunutzen. Es gibt der Abteilung Wohnungswesen die Möglichkeit, sich lediglich, und ohne Rücksicht auf bestehende Mietverträge, von der Erwägung der raschen und zweckmäßigen Wohnraumlenkung leiten zu lassen.

Die operative Tätigkeit der Abt. Wohnungswesen würde durchkreuzt werden, wenn der Mieter das Recht erhielte, auf Räumung der Wohnräume zu klagen, die durch die Einweisung in Anspruch genommen worden sind. Diese Absicht des Gesetzgebers kommt in § 20 Abs. 1 VollzugsVO zum Ausdruck, in dem von einer vorübergehenden Einweisung gesprochen wird. Im Gegensatz zu §§ 12, 13 der gleichen Verordnung, durch die der Vermieter verpflichtet wird, mit dem Zugewiesenen einen Mietvertrag im Sinne der §§ 535 ff. BGB abzuschließen, ist in den Bestimmungen über die Einweisung eine solche Verpflichtung nicht vorgesehen. Der Umfang der zivilrechtlichen Beziehungen der Parteien, soweit es sich um die Verfügung über den Wohnraum handelt, ist im § 20 Abs. 2 VollzugsVO eindeutig und fest bestimmt. Danach hat der Eingewiesene dem Mieter für den zur Verfügung gestellten Wohnraum ein Entgelt zu zahlen, das dem üblichen Mietzins für die entsprechenden Räume entspricht. Aus der Tatsache, daß die Abteilung Wohnungswesen als Beauftragter mit