

dem Eingewiesenen eine Vereinbarung über die Höhe des Entgeltes trifft, wenn mit dem Mieter eine Vereinbarung nicht möglich ist, ist nicht zu schließen, daß damit ein Zwangsmietvertrag abgeschlossen wird. Denn die Vereinbarung zwischen dem Eingewiesenen und der Abteilung Wohnungswesen bezieht sich lediglich auf die Höhe des Entgeltes, begründet jedoch keinen Mietvertrag im Sinne der §§ 535 ff. BGB mit den sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten.

Aus der Begründung des Stadtgerichts ist nicht zu entnehmen, woraus es schlussfolgert, daß zwischen dem Eingewiesenen und dem Mieter ein Mietvertrag geschlossen werden kann, der sich nach den Grundsätzen des BGB richtet, noch worum es sich bei der zwischen dem Eingewiesenen und der Abt. Wohnungswesen geschlossenen Vereinbarung über die Höhe des Entgeltes um einen Zwangsmietvertrag handelt. Noch weniger ist eine Begründung dafür vorhanden, wie aus dem nur unter Umständen geschlossenen Zwangsmietvertrag ein Zwangsmietvertrag überhaupt wird, der in jedem Fall der Einweisung zustande kommen sollte. Ebensovienig wie die Zuweisung einen Zwangsmietvertrag zum Entstehen bringt, sondern nur die Voraussetzung dafür ist, daß unter gewissen Umständen ein Zwangsmietvertrag zustandekommt, ebensovienig bringt die Einweisung eine zwangsweise Vereinbarung über die Höhe des Entgeltes zur Entstehung.

Aus § 20 Abs. 1 und 2 VollzugsVO ergibt sich also, daß nur die Abteilung Wohnungswesen das Recht hat, die Einweisung zu widerrufen und Räumung zu verlangen. Deshalb ist Abs. 3 der gleichen Bestimmung nur so zu verstehen, daß auch das Recht, die Räumung zu verlangen, ausschließlich dem Verwaltungsorgan zusteht. Eine andere Möglichkeit der Beendigung des Einweisungsverhältnisses gegen den Willen des Eingewiesenen ist nicht vorgesehen; die Verordnung hat insbesondere nicht den Weg eröffnet, daß die Abt. Wohnungswesen die Einweisung widerruft und der Mieter eine Räumungsklage gegen den Eingewiesenen durchführen kann, im Gegensatz zur Zuweisung, bei der aus der Tatsache des Vorliegens eines Mietvertrags der Zivilrechtsweg auch für die Beendigung des Mietvertrags folgt.

Während die Abteilung Wohnungswesen im Falle der Zuweisung nur dann in das neu begründete Mietverhältnis eingreifen kann, wenn der Mieter die Zuweisung der Wohnung durch Täuschung erlangt hat, oder wenn die bessere Verteilung des Wohnraumes einen Wohnungstausch notwendig macht (§§ 14 Abs. 2, 27 VollzugsVO), kann in das Einweisungsverhältnis jederzeit und ohne Angabe von Gründen eingegriffen werden und Widerruf und Räumung erfolgen. Eine solche Räumung nach Widerruf der Einweisung wird im Verwaltungszwangsverfahren nach §§ 31, 32 VollzugsVO durchgeführt.

Der Rechtsweg vor dem Zivilgericht ist also für den Räumungs- und Herausgabeanspruch, wie das Stadtbezirksgericht richtig erkannt hatte, nicht gegeben. Dagegen ist für alle weiteren Ansprüche, die sich nicht auf die Verfügung über den erfaßten Wohnraum beziehen, wegen ihres zivilrechtlichen Charakters der Zivilrechtsweg zulässig. Das gilt insbesondere für Streitigkeiten über die vereinbarte Nutzungsentschädigung wie auch für andere Nebenabreden.

Da der Zivilrechtsweg für den Räumungsanspruch nicht gegeben ist, entzieht sich auch das von den Beklagten am 20. November 1953 abgegebene Anerkenntnis der Würdigung durch das Gericht.

Die Berufung des Klägers hätte daher nach § 9 GVVO zurückgewiesen werden müssen. Da das nicht geschehen ist, war das Urteil des Stadtgerichts aufzuheben und die Berufung des Klägers in entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO zurückzuweisen.

#### §§ 56 Abs. 1, 139 Abs. 2, 286 Abs. 1 ZPO.

Hat das Gericht Zweifel an der Prozeßfähigkeit einer Partei, so kann es aus diesem Grund die Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung nicht verweigern, sondern muß gern. § 139 Abs. 2 ZPO auf seine Bedenken hinweisen und entsprechende Beweisanträge anregen.

### Geht die andere Partei nicht darauf ein, so entscheidet das Gericht über diese Frage nach freier Überzeugung (§ 286 ZPO).

1-3j

#### BG Leipzig, Beschl. vom 16. Juli 1955 — 3 T 273/55.

Die Klägerin hat am 4. Februar 1955 beim Kreisgericht Klage gegen den Beklagten erhoben und verlangt Zahlung von 695 DM Mietrückstand sowie Aufhebung des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses und Räumung der Mieträume. Der Vorsitzende der Zivilkammer des Kreisgerichts bestimmte mit Verfügung vom 21. Februar 1953 Gütertermin auf den 17. März 1955. In diesem Termin, zu dem beide Parteien erschienen waren, wurde der Beschluß verkündet, daß Termin zur Verkündung einer Entscheidung auf den 24. März 1955 bestimmt werde. Am 24. März 1955 wurde der Beschluß verkündet, daß das Ruhen des Verfahrens angeordnet werde, bis das Bezirksgericht über die Beschwerde des Beklagten in der Sache 2 Ra H 11/54 des Kreisgerichts entschieden habe.

Die Klägerin bat mit Schriftsatz vom 15. April 1955, Verhandlungstermin anzuberaumen, da ihr vom Bezirksgericht auf Anfrage mitgeteilt worden sei, daß die Beschwerde des Beklagten in der Sache 2 Ra H 11/54 bereits seit 7. März 1955 erledigt sei und daß die Akten schon am 19. März 1955 an das Kreisgericht zurückgesandt worden seien. Die Beschwerde des Beklagten sei zurückgewiesen worden. Die Klägerin wiederholte den Antrag auf Terminsberaumung mit Schriftsatz vom 29. April 1955 und danach nochmals mit Schriftsatz vom 10. Mai 1955. Darauf teilte ihr der Vorsitzende der Zivilkammer des Kreisgerichts mit Verfügung von 1. Juni 1955 mit, daß bei Gericht begründete Zweifel an der Prozeßfähigkeit des Beklagten bestünden.

Deshalb könne der Prozeß erst weitergeführt werden, wenn die Klägerin den Beweis erbringe, daß der Beklagte prozeßfähig sei. Es würde vom Gericht eine ärztliche Untersuchung angeordnet werden können. Jedoch müßte sich die Klägerin zur Vorschufzahlung bereit erklären.

Mit der Beschwerde macht die Klägerin geltend, daß ihr nicht bekannt sei, aus welchen Tatsachen das Gericht die „begründeten Zweifel an der Prozeßfähigkeit des Beklagten“ geschöpft habe, da sie im Bescheid vom 1. Juni 1955 nicht angegeben seien. Wenn er den Prozeß unsachlich führe, so bedeute das nicht, daß er prozeßunfähig sei.

Das Kreisgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen. Es hat dabei ausgeführt, es sei dem Gericht unmöglich, mit dem Beklagten zu verhandeln, da er im Prozeß völlig unsachlich verhandle und an den Dingen vorbeiredet.

#### Aus den Gründen:

Die Auffassung des Vorsitzenden der Zivilkammer des Kreisgerichts, daß er die Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung verweigern könne, weil das Kreisgericht Zweifel an der Prozeßfähigkeit des Beklagten habe, ist unzutreffend. Er nimmt offenbar an, daß das Kreisgericht, da es die Prozeßfähigkeit des Beklagten von Amts wegen zu prüfen hat (§ 56 Abs. 1 ZPO), diesen Punkt auch von Amts wegen zu klären habe. Dieser Standpunkt ist falsch. Wenn das Kreisgericht Zweifel an der Prozeßfähigkeit des Beklagten hat, so hat der Vorsitzende der Zivilkammer des Kreisgerichts auf Grund des § 139 Abs. 2 ZPO die Beschwerdeführerin auf diese Zweifel aufmerksam zu machen und ihr auf Grund des Abs. 1 dieser Vorschrift anheimzugeben, dafür Beweis anzutreten, daß der Beklagte prozeßfähig ist. Tritt die Beschwerdeführerin diesen Beweis nicht an, so darf der Vorsitzende der Zivilkammer des Kreisgerichts nicht die Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung verweigern. Er hat vielmehr Verhandlungstermin anzuberaumen und das Kreisgericht hat dann auf Grund des § 286 Abs. 1 ZPO unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob der Beklagte prozeßfähig ist. Kommt es zu der Überzeugung, daß der Beklagte nicht prozeßfähig ist, so hat es die Klage abzuweisen, auch wenn der Beklagte nicht eingewendet hat, daß er nicht prozeßfähig sei. Ein Fall des § 57 ZPO, wonach einer nicht prozeßfähigen Partei, die verklagt werden soll, aber ohne gesetzlichen Vertreter ist, auf Antrag ein besonderer Vertreter bis zum Eintritt des gesetzlichen Vertreters zu bestellen ist, liegt nicht vor, da die Beschwerdeführerin ja gerade behauptet, daß der Beklagte prozeßfähig sei.

#### §§ 2042, 753 BGB; § 87 Abs. 3 Zwangsversteigerungsgesetz.

Kommt es bei der Aufhebung der Erbengemeinschaft an einem Grundstück zu keiner gütlichen Einigung unter den Erben und scheitern eventuell beantragte Vermittlungsvorschläge gern. § 86 ff. FGG, so kann die Aufhebung nur durch Zwangsversteigerung erfolgen.

#### BG Potsdam, Urt. vom 5. Juli 1955 — 3 S 77/55.

Die Parteien sind Eigentümer eines schuldfreien Grundstücks im Verkehrswert von 8000 DM in ungeteilter Erbengemeinschaft zu je einem Viertel.