

Zur Begründung hat der Kläger ausgeführt, da der Eingang zu dem Laden der Beklagten nur durch Benutzung der Haustür und des Kellerganges möglich sei, sei das Wohnrecht der Mieter des Hauses durch den Kälteeinbruch und die Verschmutzung beeinträchtigt. Es handle sich also bei dem geplanten Umbau nicht um einen Mißbrauch seines Eigentums.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt. Sie hat geltend gemacht, der vom Kläger geplante Umbau würde für sie schwere nachteilige Folgen mit sich bringen. Sie habe einen Anspruch darauf, daß auf Grund des Mietvertrages ihr Laden unverändert erhalten bleibe. Obwohl der Ladeneingang bereits seit 50 Jahren durch den Keller geführt habe, habe sich keiner der Hausbewohner beschwert. Die Genehmigung der Bauaufsicht bedeute lediglich, daß gegen den Umbau keine baupolizeilichen Bedenken bestehen. Maßgeblich für ihr ablehnendes Verhalten sei, daß durch den Umbau die räumlichen Verhältnisse im Laden beengt würden, da die Tür nach innen führen müsse. Durch die erforderlich werdende Umstellung der gesamten Einrichtung würde eine weitere Einschränkung des zur Verfügung stehenden Raumes erfolgen. Außerdem sei sie nach dem Umbau besonders im Winter unmittelbar der Außenkälte ausgesetzt.

Durch Urteil des Kreisgerichts wurde die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt.

Zur Begründung seiner Berufung hat der Kläger ausgeführt, sein Begehren widerspreche nicht den Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB, nachdem insbesondere die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung zum Umbau erteilt habe.

Die Berufung ist nicht begründet.

Aus den Gründen:

Zutreffend hat das Kreisgericht erkannt, daß der Rechtsstreit unter Beachtung der Bestimmungen der §§ 535, 536, 903 BGB und des Art. 24 der Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik zu entscheiden war.

Der Kläger ist zwar Eigentümer des Grundstücks, in dem sich das Milchgeschäft der Beklagten befindet, aus dieser Tatsache kann er jedoch kein völlig unbeschränktes Verfügungsrecht für sich herleiten. Inhalt und Umfang seines Eigentumsrechts werden besonders durch Art. 24 der Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik bestimmt, der besagt, daß die Verwendung des Eigentums nicht gegen die Interessen unserer Gesellschaft verstoßen darf. Der Kläger will eine Verlegung des Ladeneingangs und damit auch den Durchbruch der Hauswand vornehmen, um die Mieter vor der Beeinträchtigung durch Kälteeinwirkung zu schützen. Dies Recht ist ihm grundsätzlich zuzubilligen; die durch die Mitglieder des Senats vorgenommene Ortsbesichtigung hat ergeben, daß das Geschäft der Beklagten nur durch öffnen der Haustür und Benutzung des Kellereingangs betreten werden kann. Dies hat zur Folge, daß besonders im Winter in erheblichem Maße Kälte in das Haus eindringt, woraus sich eine Beeinträchtigung der übrigen Mieter ergeben könnte. Allerdings konnte der Kläger zum Beweis hierfür keinen der Mieter als Zeugen benennen. Das läßt darauf schließen, daß bisher keiner der Mieter an dem Kälteeinbruch Anstoß genommen hat. Auch ist beachtlich, daß bereits durch die Anbringung eines Windfangs ein ausreichender Schutz gewährleistet wäre.

§ 903 BGB besagt jedoch, daß der Eigentümer nur insoweit mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren darf, als nicht das Gesetz oder Rechte anderer Personen dem entgegenstehen. Rechte, die dem geplanten Umbau entgegenstehen, könnten sich aus dem Mietvertrag mit der Verklagten ergeben. Die Beklagte hat mit dem früheren Hauseigentümer vor etwa 10 Jahren über das Ladengeschäft einen Mietvertrag abgeschlossen, nach dem der Laden bis zum heutigen Tage — und darüber hinaus seit 50 Jahren — in seiner baulichen Gestaltung unverändert geblieben ist. Der Kläger ist nach dem Grundsatz „Kauf bricht nicht die Miete“ als Vertragspartner in den Mietvertrag eingetreten. Der Berufungssenat hatte zu prüfen, ob der vom Kläger beabsichtigte Umbau den vertragmäßigen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt, ob er der Beklagten also zuzumuten ist und ob ihre Weigerung möglicherweise als schikanös (§ 226 BGB) angesehen werden muß. Wenn das Kreisgericht bereits nach der durchgeführten Ortsbesichtigung zur Klagabweisung gelangte, so vertritt auch der Senat auf Grund der Augenscheinseinnahme die Ansicht, daß das klägerische Verlangen gegenüber der Beklagten nicht gerechtfertigt und ihr ablehnendes Verhalten nicht als Schikanemaßnahme zu betrachten ist. Hierfür sind eine Reihe von Gesichtspunkten maßgeb-

lich. Im Falle des Durchbruchs der Hauswand würde nicht nur in weit geringerem Maße Licht in den Ladenraum dringen, sondern es wäre eine völlige Umstellung der gesamten Einrichtung erforderlich. Diese Veränderung könnte nur dann vorgenommen werden, wenn sowohl der Ladentisch als auch die darauf befindliche Marmorplatte verkürzt würden. Auch der zu Verkaufszwecken in diesem Falle noch zur Verfügung stehende Raum würde weiter eingeengt werden, da die Eingangstür nur nach innen, nicht aber wie bisher nach außen geöffnet werden könnte. Aber auch die Kälteeinwirkung müßte sich auf die Beklagte in weitaus stärkerem Maße auswirken. Wenn der Kläger hierzu angeführt hat, daß auch bei dem weitaus größeren Teil aller übrigen Geschäfte gleiche Umstände vorlägen, so übersieht er dabei, daß im allgemeinen ein weiterer Raum vorhanden ist, in dem sich die Verkaufskräfte aufhalten und erwärmen können. Der Beklagten hingegen steht kein Nebenraum zur Verfügung, und da in einem Milchgeschäft nach zwingender Vorschrift nicht geheizt werden darf, wäre die Beklagte in starkem Maße der Kälte ausgesetzt, was im Interesse ihrer Gesundheit nicht zu verantworten wäre. Demzufolge kann das Verhalten der Beklagten auch nicht als schikanös i. S. des § 226 BGB angesehen werden.

Der Beklagten ist weiterhin darin zuzustimmen, daß die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde für die Durchführung des Umbaus auf den Ausgang des Rechtsstreits keinen Einfluß haben kann, da sie sich lediglich auf die Prüfung bezogen hat, ob die baupolizeilichen Vorschriften nicht verletzt werden.

VO vom 3. September 1953 über die Bewirtschaftung freier Betriebe und Flächen und die Schaffung von Betrieben der örtlichen Landwirtschaft (GBl. S. 983); § 6 Abs. 5 der 2. DB vom 5. Februar 1954 zur vorgenannten VO (GBl. S. 225).

Die Zwangsvollstreckung in die von einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft genutzten Grundstücke ist unzulässig.

BG Leipzig, Beschl. vom 2. Juni 1956 — 3 T 93/56.

Auf den Antrag der Gläubigerin vom 4. Dezember 1952 ordnete der Sekretär des Kreisgerichts durch Beschluß vom 18. Oktober 1955 die Zwangsversteigerung der Grundstücke Bl. 251 des Grundbuchs für M. und Bl. 2009 des Grundbuchs für E. an wegen eines der Gläubigerin auf Grund des am 1. Juni 1953 für vorläufig vollstreckbar erklärten Zahlungsbefehls zustehenden Anspruchs auf Zahlung von 125,91 DM Zinsen aus zwei auf dem Grundstück Bl. 251 des Grundbuchs für M. lastenden Hypotheken von insgesamt 4000 DM.

Der Rat des Kreises gab mit Schreiben vom 8. Dezember 1955 unter Hinweis auf § 6 Abs. 5 der 2. DB vom 5. Februar 1954 über die Bewirtschaftung freier Betriebe und Flächen und die Schaffung von Betrieben der örtlichen Landwirtschaft (GBl. S. 225) anheim, das Verfahren einzustellen. Daraufhin stellte der Sekretär des Kreisgerichts durch Beschluß vom 12. Dezember 1955 das Verfahren ein, da die zur Versteigerung anstehenden Grundstücke, und zwar sowohl die Gebäude als auch die landwirtschaftlichen Flächen, zur Zeit auf Weisung des Rates des Kreises von einer LPG genutzt würden und nach § 6 Abs. 5 der vom Rat des Kreises angeführten Durchführungsbestimmung Forderungen von Privatpersonen auf Grund eingetragener Rechte in der Zeit, während der eine LPG die Grundstücke nutze, nicht geltend gemacht werden könnten.

* Mit der Erinnerung machte die Gläubigerin geltend, daß § 6 Abs. 5 der genannten Durchführungsbestimmung im vorliegenden Rechtsstreit keine Anwendung finden könne und daß diese Bestimmung selbst wenn sie zuträfe, einer Zwangsversteigerung der Grundstücke nicht im Wege stehe.

Die Erinnerung hatte keinen Erfolg. Das Kreisgericht billigte den Standpunkt des Sekretärs.

Mit der sofortigen Beschwerde hält die Gläubigerin ihre Einwendungen aufrecht. Das Kreisgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

Der Rat des Kreises hat zur Beschwerdeschrift folgendes erklärt: Auf Beschluß des Rates der Gemeinde M. sei der Betrieb des Schuldners durch Übergabeprotokoll vom 6. Dezember 1952 auf Grund der Verordnung vom 20. März 1952 über devastierte landwirtschaftliche Betriebe (GBl. S. 220) erfaßt und einem Treuhänder in vollkommen heruntergewirtschaftetem Zustand übergeben worden. Später sei dieser Betrieb in den damaligen OLB und von dort in die LPG „Bau auf“ in M. übergegangen. Die Flächen des Betriebes würden von der LPG bewirtschaftet und befänden sich in deren geregelten Fruchtfolgeplan. Der damalige Eigentümer sei gestorben. Schriftliche Unterlagen über die Rückgabe des Betriebes seien nicht vorhanden. Nach vergeblichen Verhandlungen mit der Alleinerbin sei schließlich vom Rat des Kreises ein Zwangspachtvertrag abgeschlossen worden.

Die Beschwerde ist unbegründet.