

Kennzeichnung der zu vermietenden Gegenstände. Fleischmann hat bereits in NJ 1956 S. 595 dargestellt, daß die Handelsfunktionäre dieser Verpflichtung nur ungenügend nachkommen.

Eine Anfrage bei der HO Leipzig hat ergeben, daß auf Grund einer Anweisung des Ministeriums für Handel und Versorgung eine ausreichende Kennzeichnung deshalb nicht vorgenommen werden soll, weil die Industriewaren nach einer gewissen Zeit der Vermietung in Gebrauchwarengeschäften der HO verkauft werden sollen. Die Handelsfunktionäre vertreten den Standpunkt, daß ein Verkauf derart gezeichneter Gegenstände auch dann kaum möglich ist, wenn dem Käufer eine Bescheinigung erteilt wird, daß er rechtmäßiger Eigentümer der gekennzeichneten Sache geworden ist. Die nicht zu entfernende Kennzeichnung könne bei einem weiteren Verkauf Schwierigkeiten hervorrufen oder bei anderer Verfügung Nachteile mit sich bringen, die den Bürger dazu bestimmen werden, die

von den HO-Gebrauchwarengeschäften angebotenen Waren nicht zu kaufen.

Diese ausschließlich handelspolitischen Erwägungen sind keinesfalls geeignet, den Schutz des Volkseigentums zu sichern. U. E. genügt es nicht, daß man die zu vermietenden Gegenstände lediglich mit einer Registernummer und der Bezeichnung „HO“ versieht. Es muß aus der Kennzeichnung für jeden Außenstehenden ersichtlich sein, daß es sich um Industriewaren aus dem gesellschaftlichen Eigentum handelt. Dadurch wird jede Veräußerung durch einen Nichtberechtigten erschwert und der Erwerber kann sich weder bei Vorhandensein noch bei sichtbarer Entfernung der Kennzeichen auf einen gutgläubigen Erwerb berufen.

Durch diese rechtlichen und technischen Möglichkeiten wird trotz Bejahens des gutgläubigen Erwerbs von gesellschaftlichem Eigentum an Konsumtionsmitteln verhindert, daß dem gesellschaftlichen Handel ein größerer Schaden entsteht.

Fragen der Räumung von Wohnraum

Von WERNER SCHULDT,

Oberassistent am Institut für Prozeßrecht der Deutschen Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft

Im Wohnungsmietrecht gibt es eine Vielzahl von Fragen, die aus dem Zusammenwirken und Ineinandergreifen von Normen des Zivil- und Zivilprozeßrechts einerseits und des Verwaltungsrechts andererseits resultieren und die besonders nach dem Erlaß der VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3) - in folgendem WOVO genannt - und der hierzu ergangenen I. DB (GBl. 1956 I S. 505) aktuell geworden sind. Ob es sich um die Instandhaltung des Wohnraumes¹⁾, um die Benutzung von Nebengelen²⁾ oder um die Räumung von Wohnraum³⁾ handelt - immer wieder drängt sich bei der Untersuchung des konkreten Falles die Frage nach der Zuständigkeit der Zivilgerichte und der staatlichen Organe der Wohnraumlenkung, nach der Abgrenzung der Aufgaben und Befugnisse dieser beiden staatlichen Institutionen auf.

Um die Rechte unserer Bürger bei der Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses allseitig zu sichern, ist es an der Zeit, mit der Diskussion über diese Fragen zu beginnen und - soweit erforderlich - auch auf den Gesetzgeber entsprechend einzuwirken. In diesem Beitrag soll deshalb der Versuch unternommen werden, die Problematik einiger Fragen darzulegen, die das Räumungsbegehren eines Vermieters betreffen. Hierzu wird im wesentlichen auf das Ergebnis einer Diskussion zurückgegriffen, die der Lehrstuhl Zivilprozeßrecht im Institut für Prozeßrecht an der Deutschen Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft „Walter Ulbricht“ vor kurzem durchgeführt hat.

Verlangt ein Vermieter Räumung vermieteten Raumes - der Klagegrund möge zunächst dahingestellt bleiben -, dann erhebt sich sofort die Frage nach der Durchsetzung dieses Räumungsanspruchs. Aus einem gerichtlichen Vollstreckungstitel auf Räumung kann nur vollstreckt werden, wenn die Wohnungsbehörde für den Räumungsschuldner anderweitig angemessenen und zumutbaren Ersatzraum zur Verfügung stellt. Der Grundsatz unserer Verfassung, daß jedem Bürger eine gesunde und seinen Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu sichern ist (Art. 26 Abs. 2), verbietet, den Räumungsschuldner auf die Straße zu setzen bzw. ihn in ein sog. Obdachlosenasyl einzuweisen, wie es das westdeutsche Wohnungsrecht zuläßt⁴⁾. Die Bereitstellung von Ersatzraum durch die Wohnungsbehörde ist Voraussetzung für die gerichtliche Zwangsvollstreckung. Ferner ist nach der herrschenden Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum das Gericht zur Entscheidung über einen Eigenbedarfsstreit nicht befugt, ehe nicht eine bindende Erklärung der Wohnungsbehörde vor-

liegt, daß im Falle der Verurteilung des Mieters der streitbefangene Raum dem Vermieter zugewiesen wird⁵⁾. In diesen beiden Hauptfällen des Zusammenwirkens von Zivil-, Prozeß- und Verwaltungsrecht im Wohnungswesen kommt es hinsichtlich der Durchsetzung des zivilrechtlichen Räumungsanspruchs maßgeblich auf die verwaltungsrechtlichen Entscheidungen der staatlichen Organe der Wohnraumlenkung an. Die bisherige rechtliche Regelung dieser Fragen führte in der Praxis oft zu erheblichen Schwierigkeiten. So werden Räumungstitel erwirkt, die mitunter nicht bzw. erst nach Ablauf einer unverhältnismäßig langen Zeit vollstreckt werden können. Zum anderen kommen Fälle vor, in denen die Klage eines wegen Eigenbedarfs klagenden Vermieters trotz Vorliegens einer entsprechenden Zustimmungserklärung der Wohnungsbehörde abgewiesen wird. In solchen Fällen ist es dem Vermieter unbenommen, nunmehr sein Ziel, die Freimachung des Raumes, auf dem Verwaltungswege, im Rahmen eines Zuteilungsverfahrens (Geltendmachung des verwaltungsrechtlichen Anspruchs auf Zuteilung wegen Dringlichkeit des eigenen Wohnraumbedarfs - §§ 3, 7 WOVO) zu erreichen. Ein derartiges unbefriedigendes Ergebnis, wie es nach unserem geltenden Recht jederzeit möglich ist, sollte Veranlassung sein, nach neuen Wegen zu suchen, die dem Bürger wirksamer zur Freimachung des Wohnraumes zum Zwecke eigener Nutzung verhelfen. Hinzu kommt, daß es die Autorität von Gericht und Verwaltung gebietet, ein solches Neben- und Durcheinander nicht mehr länger hinzunehmen.

Bei der Untersuchung der einzelnen Fragen ist zu berücksichtigen, daß im Zeitpunkt des Erlasses des Mieterschutzgesetzes eine umfassende staatliche Wohnraumlenkung nicht bestand. Insofern waren zu dieser Zeit für die rechtliche Beurteilung eines Mietaufhebungs- und Räumungsanspruchs wegen dringenden Eigenbedarfs irgendwelche wohnraumlenkenden Gesichtspunkte nicht zu berücksichtigen. In unserer Ordnung ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und zumutbarem Wohnraum entsprechend der örtlichen Wohnraumlage ausschließlich ein Anliegen unserer staatlichen Verwaltung. Um so mehr ist die Frage nach der weiteren Anwendbarkeit der §§ 4 und 20 ff. MSchG akut geworden.

Ausgehend von der Frage des Rechtsschutzbedürfnisses für eine Räumungsklage gegen einen gutwilligen, zur Räumung bereiten Mieter⁶⁾ wurden im Lehrstuhl Zivilprozeßrecht die Meinungen zu der grundsätzlichen Frage des Verhältnisses der Maßnahmen der Gerichte zu denen der staatlichen Organe der Wohnraumlenkung in bezug auf Mietaufhebungs- und Räumungsklagen vorgebracht und erörtert. Einhellig wurde die Auffassung ver-

¹⁾ vgl. §§ 5, 6 WOVO und Plner/Schuchert in NJ 1956 S. 72.

²⁾ vgl. § 8 Abs. 2 der I. DB zur WOVO, der bestimmt, daß der Wohnungsinhaber einer zugewiesenen Person, die über keine eigenen Nebenräume verfügt, deren Benutzung zu gestatten hat.

³⁾ Vgl. §§ 1 Abs. 2, 3 und 7 WOVO.

⁴⁾ vgl. z. B. Urteil des AG Ludwigschafen vom 17. Juli 1955, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 1955 S. 246; Beschluß des LG Dortmund vom 11. August 1955, ZMR 1955 S. 371.

⁵⁾ vgl. z. B. Urteil des OG vom 27. Mai 1955, NJ 1955 S. 600; Urteil des KG vom 1. Dezember 1955, NJ 1956 S. 158 und KV Nr. 52/51 des Ministers der Justiz (Verfügungen und Mitteilungen vom 15. April 1955).

⁶⁾ NJ 1956 S. 276. Für die Klärung der Frage, ob eine derartige Klage durch Sach- oder Prozeßurteil abgewiesen werden muß, war im Rahmen dieser Diskussion kein Raum.