

treten, daß eine Räumungsklage, die der Eigenbedarf geltend machende Vermieter gegen den von vornherein räumungsbereiten Mieter ausdrücklich auf Verlangen der Wohnungsbehörde erhoben hat, wegen Fehlens des Rechtsschutzbedürfnisses abzuweisen ist. In einem solchen Fall, in welchem bereits ein Antrag auf Zuweisung zusätzlichen Wohnraumes vorliegt, also der Antragsteller seinen verwaltungsrechtlichen Anspruch auf Versorgung mit zumutbarem und angemessenem Wohnraum geltend gemacht hat und auch Ersatzraum für den Mieter zur Verfügung steht, ist für eine gerichtliche Entscheidung kein Raum. Das im Prozeß des Neuverteilungsverfahrens zwischen dem Vermieter und der Wohnungsbehörde entstehende Verwaltungsrechtsverhältnis berührt zwar unmittelbar auch die zivilrechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter, hat aber nicht die Mitwirkung gerichtlicher Entscheidungen zur Voraussetzung. Für die Auffassung, daß im vorliegenden Fall eine gerichtliche Mitwirkung abgelehnt werden muß, spricht u. E. auch die Überlegung, daß das subjektive Recht des Vermieters auf Räumung (§ 556 Abs. 1 BGB) durch den Räumungsschuldner weder verletzt noch gefährdet ist. Das Zivilgericht hätte also von vornherein über einen unstreitigen Anspruch zu entscheiden, nur weil die Wohnungsbehörde als Rückversicherung für ihre eigene Entscheidung einen Schuldtitel benötigt. Eine derartige Zumutung ist mit der erzieherischen Rolle und Funktion unserer Rechtsprechung unvereinbar.

Auch in einer anderen Frage wurde Übereinstimmung erzielt. So ist es im Ausnahmefall denkbar, daß auch bei Vorliegen der Tatbestände der erheblichen Belästigung und des Zahlungsverzuges (§§ 2, 3 MSchG) die Parteien Mietaufhebung und Räumung vereinbaren. Die Bereitstellung von Ersatzraum für den Räumungsschuldner wird jedoch von der Vorlage eines Räumungstitels abhängig gemacht. In solchen Fällen, in denen dem Räumungsanspruch nicht wohnraumlenkende, sondern ausschließlich zivilrechtliche Gesichtspunkte zugrunde liegen, wird man der Wohnungsbehörde zugestehen müssen, die Vorlage eines entsprechenden Räumungstitels zu verlangen. Die Wohnungsbehörde hat ein Recht darauf, Gewißheit über den wirklichen Räumungsgrund zu erhalten. Eine gerichtliche Überprüfung des Räumungsgrundes, auch wenn diese mit einem gerichtlichen Vergleich endet, ist geeignet, zusätzliche Belastungen für unsere Wohnraumlenkungsorgane auszuschließen, so z. B. die Neuverteilung von Wohnraum auf Grund fingierter Räumungsvereinbarungen.

Die Diskussion konzentrierte sich sodann vor allem auf die Frage, wie man den bisherigen Zustand der Zweispurigkeit der rechtlichen Behandlung von Räumungsfragen überwinden kann.

Die eine Meinung geht davon aus, daß es auch im Falle des streitigen Eigenbedarfs keiner Klage bedürfe, weil auch hier wohnraumlenkende Gesichtspunkte vorherrschen. Die in einem Eigenbedarfsstreit vom Gericht zu treffende Entscheidung erweise sich in der Regel nur als eine formale Bestätigung der verwaltungsrechtlichen „Vorentscheidung“, daß im Falle der Verurteilung des Mieters der begehrte Wohnraum zugewiesen wird. Bei einer gewissenhaften Prüfung der konkreten Wohnraumlage der streitenden Parteien durch die Wohnungsbehörde sei deren Zusicherung, dem Kläger im Falle der Verurteilung des Mieters zur Räumung den Raum zuzuweisen, zugleich als Beweis für die besondere Dringlichkeit des Eigenbedarfs anzusehen. Der Eigenbedarf des Vermieters müsse insofern als ein Unterfall der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs des jeweiligen Antragstellers im Sinne von § 7 Abs. 1 WOVO gewertet werden. Die übrigen nach § 4 MSchG zugunsten des Mieters zu berücksichtigenden Umstände würden auch im Wege des Zuweisungsverfahrens der Wohnungsbehörde (§§ 3, 7, 9 WOVO) beachtet. So erhalte der Mieter ohnehin die Umzugskosten erstattet (§ 5 der 1. DB zur WOVO). Im übrigen bleibe es dem Mieter vorbehalten, etwaige Ersatzansprüche unabhängig davon vor dem Zivilgericht geltend zu machen.

Da nach den Bestimmungen der WOVO die verantwortliche Entscheidung über den jeweiligen Grad der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs den staatlichen Organen der Wohnraumlenkung (§§ 1 und 7 Abs. 1 WOVO) obliegt, sei § 4 MSchG nicht mehr anzulegen. Es wäre zu erwägen, ob man nicht anstelle des § 4 MSchG einen

ähnlich gelagerten Tatbestand als Abs. 3 in § 7 WOVO aufnehmen sollte. Es sei ferner zu prüfen — da die Vollstreckung von Räumungstiteln von den Maßnahmen der Wohnungsbehörde abhängig sei —, ob es sich empfehle, für alle übrigen Räumungstatbestände (§§ 2 und 3 MSchG, §§ 553, 554 BGB) den gerichtlichen Räumungsstreit auf die Feststellung zu beschränken, daß ein Räumungsanspruch besteht<sup>7)</sup>.

Das rechtliche Interesse an der Feststellung bestehe eben darin, daß sie das gewünschte verwaltungsrechtliche Zuweisungs- und Zuteilungsverfahren in Gang bringe. Dieser Auffassung kommt eine andere nahe, die den Rechtsweg für Eigenbedarfsklagen für unzulässig erachtet. § 4 MSchG enthalte hauptsächlich und in erster Linie reine Wohnraumlenkungsaufgaben. Die Geltendmachung von dringendem Eigenbedarf sei auf eine Neuverteilung des Wohnraumes gerichtet. Über Räumung, Zuweisung und Belegung von Wohnraum habe nach der WOVO alleinverantwortlich die Wohnungsbehörde zu entscheiden. Da aber grundsätzlich alle Wohnungssachen den Charakter von Verwaltungs-sachen hätten — eine Ausnahme gelte nur, wenn Wohnraumlenkungsaufgaben auf Grund unerlaubter Handlungen notwendig würden —, könne man bei dringendem Eigenbedarf nicht von einem zivilrechtlichen Räumungsanspruch sprechen. Der Eigenbedarf geltendmachende Vermieter habe nur eine Neuverteilung von Wohnraum im Auge. Daraus ergebe sich mit Notwendigkeit der Schluß, daß für Klagen aus § 4 MSchG der Rechtsweg nicht zulässig sei. Allein diese Lösung sei konsequent und am besten geeignet, die notwendige Klarheit zur Überwindung des bisher unbefriedigenden Zustandes in der Regelung von Mietstreitigkeiten zu schaffen.

Demgegenüber geht die andere Meinung davon aus, daß die Gerichte nach der gesetzlichen Regelung nach wie vor bei Eigenbedarfsstreitigkeiten in vollem Umfang zu entscheiden hätten und daß auch kein Anlaß bestehe, daran für die Zukunft etwas zu ändern.

Die Mietparteien hätten das Recht, unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Wohnraumlenkung Mietverträge abzuschließen, ihren Inhalt abzuändern oder sie aufzuheben. Es sei ihnen nirgends im Gesetz verwehrt, bei daraus entstehenden Streitigkeiten sich an das Gericht um Rechtsschutz zu wenden. Dies gelte auch in den Fällen, in denen der Vermieter Eigenbedarf geltend macht, er also zusätzlich Wohnraum verlangt. Dem Gericht sei es nicht gestattet, die Parteien an die Wohnungsbehörde zu verweisen, sondern habe bei Räumungsverlangen des Vermieters über den Räumungsanspruch selbst zu entscheiden. Das Gericht treffe dabei u. a. die Pflicht, vor einer Entscheidung über den geltend gemachten Räumungsanspruch zu prüfen, ob dieser dem Inhalt und Zweck der Bestimmungen über die Wohnraumlenkung nicht entgegenstehe und auf eine Durchkreuzung wohnraumlenkender Maßnahmen hinauslaufe. Um das zutreffend beurteilen zu können, müsse feststehen, daß die Wohnungsbehörde im Falle der Verurteilung zur Räumung dem Kläger die frei werdende Wohnung auch zuweisen werde, wozu die Wohnungsbehörde sich zu erklären habe. Andernfalls müsse ohne Prüfung weiter vorliegender Umstände die Klage als unbegründet abgewiesen werden. Diese Meinung beruft sich dabei auf verschiedene Entscheidungen des Kammergerichts und des Obersten Gerichts<sup>8)</sup>. Die Durchsetzung von Räumungsurteilen dürfe nicht durch eine Mißachtung der gerichtlichen Entscheidungen durch die Wohnungsbehörden illusorisch gemacht werden. Die Autorität der gerichtlichen Entscheidung als eines Staatsaktes müsse auch bei der Wohnungsbehörde die gebührende Beachtung finden.

Es wurde auch bestritten, daß bei Eigenbedarf des Vermieters (§ 4 MSchG) allein wohnraumlenkende Gesichtspunkte eine Rolle spielen und daß daher die Wohnungsbehörde praktisch die Entscheidung über das Räumungsverlangen des Vermieters treffe und das Gericht lediglich diese Entscheidung zu bestätigen habe.

7) Es wird in diesem Zusammenhang auf die vom Gesetzgeber im Werkwohnungswesen getroffene Regelung (§ 6 Abs. 3 der VO über Wohnungen für Werkstätte der volkseigenen und ihnen gleichgestellten Betriebe vom 6. November 1952 (GBl. S. 1187) verwiesen.

8) KG, Urteil vom 14. Oktober 1954 (NJ 1954 S. 734); KG, Urteil vom 1. Dezember 1955 (NJ 1956 S. 158); OG, Urteil vom 27. Mai 1955 (NJ 1955 S. 600).