

Bemerkungen zum Wohnungsmietrecht

Von JOSEF STARK, Richter am Kreisgericht Rudolstadt

Die Frage, ob die §§ 4, 20 ff. MSchG noch anwendbar sind, kann nur unter Beachtung grundsätzlicher Erwägungen gelöst werden. Dringender Eigenbedarf des Vermieters begründet nach geltendem Recht bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen (z. B. Zumutbarkeit) einen zivilrechtlichen Räumungsanspruch gegen den Mieter. Diese Regelung entspricht den Lebensverhältnissen unserer Ordnung. Das aus Artikel 26 der Verfassung der DDR und § 3 der VO über die Lenkung des Wohnraums vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3) — im folgenden WOVO genannt — sich ergebende Recht auf eine zumutbare und angemessene Wohnung ist dagegen verwaltungsrechtlicher Natur. So sehr auch der Anschein dafür sprechen mag, daß bei Räumungsklagen wegen Eigenbedarfs wohnraumlenkende Gesichtspunkte vorherrschen, steht doch fest, daß insoweit lediglich die Rechtsbeziehungen und Lebensverhältnisse des jeweiligen Vermieters und Mieters Gegenstand des Rechtsstreites sein können. Die gerichtliche Entscheidung über eine solche Räumungsklage hat sich nicht — wie hin und wieder irrtümlich angenommen wird — mit dem Wohnungsbedarf schlechthin, sondern in erster Linie mit dem konkreten Eigenbedarf und der individuellen Zumutbarkeit auseinanderzusetzen. Wie inhaltsreich und vielseitig diese persönlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter im Einzelfall sein können, läßt allein der Mammutatbestand des § 4 MSchG erkennen.

Die zur Klageerhebung (Räumungsklage) erforderliche Zusicherung der Wohnungsbehörde, daß dem Vermieter der begehrte Wohnraum im Falle des Erfolgs der Klage auch zugewiesen wird, kann keineswegs als eine „Vorentscheidung“ des Zivilprozesses gewertet werden. Die gegenteilige Rechtsansicht verkennt offenbar, daß diese staatliche Zusicherung im Zivilprozeß nur insoweit Bedeutung haben kann, als dadurch der für die Räumungsklage wegen Eigenbedarfs ausnahmsweise geforderte Nachweis des Rechtsschutzinteresses erbracht wird. Dieser Nachweis ist deshalb notwendig, damit die Vollstreckung des Räumungsurteils bzw. Räumungsvergleichs nicht von vornherein aussichtslos erscheint. Soweit in dieser Zusicherung auch eine gutachtliche Stellungnahme enthalten ist, kann sie lediglich als Beweismittel dienen.

Eigenbedarfsklagen richten sich überdies häufig gegen Mieter, die keineswegs über unterbelegten Wohnraum verfügen, so daß die Wohnungsbehörden insoweit keine gesetzliche Handhabe haben, die Wohnung des Mieters nach § 5 Abs. 1a WOVO durch Verwaltungsakt zu erfassen. Die Anordnung eines Wohnungsaustausches i. S. des § 5 Abs. 1b WOVO kommt in diesen Fällen meist auch nicht in Betracht, weil die Beseitigung des dringenden Eigenbedarfs nicht ohne weiteres mit einer besseren Verteilung des Wohnraumes identifiziert werden kann. Eine bessere Wohnraumverteilung i. S. der WOVO kann nur unter Berücksichtigung der allgemeinen Wohnraumlage angeordnet werden, nicht aber ausschließlich zur Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse des einzelnen.

Wenn der Begriff Dringlichkeit im Mieterschutzgesetz Tatbestandsmerkmal ist, so darf nicht außer acht gelassen werden, daß der Inhalt dieses Begriffes vom Verhältnis des jeweiligen Vermieters zum Mieter charakterisiert wird. Die Dringlichkeitsregelung im Rahmen der WOVO bezieht sich dagegen auf den Wohnungsbedarf des jeweiligen Antragstellers im Verhältnis zur örtlichen Wohnraumlage einerseits und den Belangen aller übrigen wohnungsuchenden Staatsbürger andererseits. Selbstverständlich sind Einzelfälle denkbar, in denen der dringende Eigenbedarf des Vermieters gleichzeitig ein Umterfall der Dringlichkeit im Sinne des § 7 Abs. 1 WOVO ist. Diese Sach- und Rechtslage wird aber nur selten gegeben sein. Sie ist keinesfalls eine zwingende Begleiterscheinung jeder begründeten Räumungsklage wegen Eigenbedarfs. Der Anspruch des Vermieters auf Erfassung und Zuweisung einer Wohnung durch die Wohnungsbehörde wird z. B. dann begründet sein, wenn der Vermieter einerseits

berechtigt ist, eine größere Wohnung zu beanspruchen, und dem Mieter andererseits zu viel Wohnraum zur Verfügung steht. Diese Fälle sind in der Praxis sehr selten. Liegen sie vor, so wird es dem Vermieter kaum einfallen, eine Räumungsklage anzustrengen, wenn er weiß, daß er sein Ziel durch einen Antrag bei der staatlichen Wohnraumlenkung schneller und ohne Kostenrisiko erreichen kann. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß eine Klage auf Räumung wegen dringenden Eigenbedarfs nicht schon deshalb aussichtslos ist, weil feststeht, daß dem Vermieter anderweit angemessener und zumutbarer Wohnraum zur Verfügung steht bzw. zur Verfügung gestellt werden kann. Das Zusammentreffen von Umständen, die sowohl eine Räumungsklage wegen dringenden Eigenbedarfs als auch ein Erfassungs- und Zuweisungsverfahren rechtfertigen, wird also stets die Ausnahme sein. Auf die Frage der verschiedenartigen Vollstreckung von Räumungsurteilen und staatlichen Wohnungszuweisungen soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden. Die bisher aufgezeigten Tatsachen gebieten es, daß der Räumungsstreit wegen dringenden Eigenbedarfs nach wie vor durch das Zivilgericht entschieden wird. Eine Verlagerung dieser Zuständigkeit ins Verwaltungsverfahren würde nicht nur dem Inhalt und zivilrechtlichen Charakter dieses Räumungsanspruches widersprechen, sondern auch der staatlichen Wohnraumlenkung Aufgaben zu weisen, die außerhalb der verfügend-vollziehenden Tätigkeit unseres Arbeiter-und-Bauern-Staates liegen.

Von einer Zweispurigkeit in der rechtlichen Behandlung dieser Fragen kann im Regelfälle nicht die Rede sein; wohl aber von der Notwendigkeit, die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Rechtsprechung weiter zu verbessern. Praktische Erfahrungen zeigen, daß im Falle einer guten Zusammenarbeit nur selten Schwierigkeiten auftreten, wenn es gilt, Wohnbedürfnisse eines Staatsbürgers exakt zu erfüllen. Von grundsätzlicher Bedeutung ist demzufolge die Frage, wie die Zusammenarbeit zwischen Zivilgericht und staatlicher Wohnraumlenkung schnell verbessert und gefestigt werden kann. Insoweit eröffnet sich für Praxis und Wissenschaft ein breites Betätigungsfeld. Widmet der Meinungsstreit dieser Frage zu wenig Aufmerksamkeit, so entfernt er sich wohl zwangsläufig von dem Ziel, alsbald eine Lösung zu finden, die den Bedürfnissen der Praxis und den Erfordernissen der sozialistischen Gesetzmäßigkeit Rechnung trägt. Ein Abweichen der Diskussion kann z. B. schon darin liegen, daß die Frage der weiteren Anwendbarkeit der §§ 4, 20 ff. MSchG vom Prinzip enger Zusammenarbeit der staatlichen Institutionen losgelöst behandelt oder diesem Teil der Diskussion zu großer Platz eingeräumt wird.

Auf dem Gebiete des Wohnungsmietrechts hat das Prinzip der engen Zusammenarbeit in den einschlägigen Verordnungen und Durchführungsbestimmungen leider noch nicht den entscheidenden Niederschlag gefunden. Die bisherige Zuständigkeitsregelung grenzt wohl die Aufgaben und Befugnisse der einzelnen staatlichen Institutionen ab. Dem Gesetzgeber obliegt aber die Erfüllung einer weiteren, nicht minder wichtigen Aufgabe, nämlich die praktische Zusammenarbeit äquivalent mit dem Zusammenwirken und Ineinandergreifen der verschiedenen Rechtsnormen so zu fördern und zu festigen, wie es der aktiven Rolle unseres Arbeiter-und-Bauern-Staates entspricht.

Die Wissenschaft hat insoweit bedeutsame Aufgaben zu erfüllen, so u. a., daß die Gesetze und Verordnungen (klar formuliert werden und das notwendige Zusammenwirken mehrerer Rechtsnormen allgemein verständlich zum Ausdruck kommt. Die folgenden Anregungen beziehen sich besonders auf diese Notwendigkeit.

Im Rahmen der Dringlichkeitsregelung des § 7 WOVO wäre es z. B. angebracht, die Wirkung rechtskräftiger Räumungsurteile und gerichtlicher Räumungsvergleiche ihrer grundsätzlichen Bedeutung nach