

ans, daß nach § 8 Abs. 2 der 1. DB vom 6. Juni 1956 zur VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3) den Klägern das Recht auf Mitbenutzung der Küche und Speisekammer anteilmäßig zustehe.

Gegen dieses Urteil hat die Verklagte Berufung eingelegt. Sie hat erklärt, daß durch § 8 Abs. 2 der 1. DB zur WLVO kein zivilrechtlicher Anspruch begründet werde. Es handele sich vielmehr um eine Vorschrift rein verwaltungsrechtlicher Natur, die eine Richtlinie für die Verwaltungsbehörde enthalte. Die Verteilung von Nebenräumen sei zweifellos' verfügend-vollziehende Tätigkeit. Es könne daher nicht Aufgabe des Gerichts sein, über die Verteilung von Nebenräumen zu entscheiden. Hinzu komme, daß ihr (der Verklagten) schön aus hygienischen Gründen nicht zugemutet werden könne, den Klägern die Mitbenutzung der Speisekammer zu gestatten, weil die Klägerin seit Jahren an einem ekelregenden Ekzem leide.

Die Kläger haben beantragt, die Berufung zurückzuweisen. Sie haben ausgeführt, der Mitbenutzungsanspruch sei zivilrechtlicher Natur. Das Gericht habe lediglich zu prüfen, ob der Tatbestand des § 8 Abs. 2 der 1. DB zur WLVO gegeben sei. Werde diese Frage bejaht, müsse der Nebenraum anteilmäßig den Mietern zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellt werden.

Aus den Gründen:

Die in NJ 1957 S. 401 f. veröffentlichte Ansicht von Stark, „daß die Verteilung von Nebengelassen ein verfügend-vollziehendes Handeln des Staates darstellt und der Zivilprozeß keineswegs das geeignete Mittel zur Ausübung dieser Tätigkeit ist“, wird vom erkennenden Gericht nicht geteilt. Vielmehr vertritt der Senat die von Stark abgelehnte Auffassung, daß es der Zuweisung von Nebengelassen durch die Wohnungsbehörde nicht bedarf, weil § 8 Abs. 2 der 1. DB vom 6. Juni 1956 zur VO über die Lenkung des Wohnraumes ein Mitbenutzungsrecht derartiger Räumlichkeiten bereits durch Gesetz gewährleistet. Die Argumentation Starks, daß sich der Mieter bei der Verweigerung der Herausgabe des Wohnraumes und der Nebengelasse durch den Vermieter zur Durchsetzung seines Rechts auf Einzug in die Wohnräume an die Wohnungsbehörde und wegen der Nebengelasse an das Zivilgericht wenden müsse, steht dieser Rechtsansicht nicht entgegen. Es ist doch gerade der Regelfall, daß sich der Mieter bei Streitigkeiten mit dem Vermieter zur zwangsweisen Durchsetzung seiner Rechte — bis auf das der Inbesitznahme der zugewiesenen Wohnräume — der Hilfe der Zivilgerichte bedienen muß. Dies geschieht z. B. häufig dann, wenn sich der zugewiesene Wohnraum nicht in dem Zustand befindet, der den Anschauungen unserer Werktätigen hinsichtlich der Wohnkultur entspricht, oder Wohnräume — auch Nebengelasse! — nicht mit den Einrichtungsgegenständen versehen sind, die ihren vertragsgemäßen Gebrauch erst ausmachen (Ofen, Badewanne, Herd o. ä.). Es steht keineswegs im Widerspruch zu dem die Tätigkeit der Organe unseres Arbeiter-und-Bauern-Staates bestimmenden Grundsatz der Einheit der Staatsgewalt, daß die über die Inbesitznahme des zugewiesenen Wohnraumes hinausgehenden Rechte der Mieter durch die Gerichte — und nicht durch die Wohnraumlenkungsbehörde — zwangsweise verwirklicht werden. Ein solches über die Inbesitznahme des zugewiesenen Wohnraumes hinausgehendes Recht ist das Mitbenutzungsrecht an Nebengelassen. Hierzu heißt es in § 8 Abs. 2 der 1. DB zur WLVO:

„Verfügt die zu- oder eingewiesene Person über keine eigenen Nebenräume (Küche, Bad, Keller, Boden usw.), so ist ihr die Benutzung der Nebenräume anteilmäßig zu gestatten.“

Diese zum § 9 der WLVO erlassene Bestimmung wird nicht zwingend durch die Überschrift des § 9 WLVO „Verfahren bei der Verteilung des Wohnraumes“ zur Arbeitsrichtlinie für die betreffenden Verwaltungsorgane qualifiziert. Gegen eine solche Auffassung spricht schon der Wortlaut der Bestimmung, der sich unmißverständlich an die Parteien eines nach Zuweisung des Wohnraumes zu begründenden Mietverhältnisses richtet. Zum anderen sind die WLVO und auch die 1. DB systematisch nicht so klar aufgebaut, daß allein aus der Anordnung der einzelnen Bestimmungen geschlossen werden könnte, ob sie je-

weils nur verwaltungsrechtlichen Charakter besitzen oder zivilrechtliche Ansprüche begründen.

So betrifft z. B. § 10 Abs. 2 WLVO unzweifelhaft eine Verwaltungsmaßnahme; dagegen gehört § 10 Abs. 3 bereits zum Zivilrecht, denn er regelt die Beendigung zivilrechtlicher Verträge (Miete und Pacht) nach dem Eintritt bestimmter Bedingungen. Ebenso unterschiedlich ist die rechtliche Qualität einiger Absätze des § 8 der 1. DB zur WLVO. Während Abs. 1, 4 und 5 Anordnungen für die mit der Wohnraumverteilung beauftragten staatlichen Dienststellen enthalten, gibt Abs. 3 lediglich eine unverbindliche Empfehlung an die Parteien hinsichtlich eines abzuschließenden Mietvertrages; Abs. 2 wiederum begründet den von den Klägern in diesem Rechtsstreit geltend gemachten Anspruch, der zivilrechtlicher Natur ist und nur beim Zivilgericht durchgesetzt werden kann.

Der Anspruch auf Mitbenutzung der Nebenräume ist grundsätzlich immer dann für den Mieter zu bejahen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Im Gegensatz zu der von den Klägern vertretenen Ansicht kann es allerdings auch Ausnahmen geben, bei denen der Vermieter trotz Vorliegens dieser Voraussetzungen nicht verpflichtet werden kann, die anteilmäßige Mitbenutzung von Nebengelassen zu gestatten. Das könnte z. B. der Fall sein, wenn dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Nebengelasse (insbesondere Küche, Speisekammer, Bad) mit dem Mieter zu teilen, weil dieser mit ekelregendem Ausschlag, ansteckenden Krankheiten o. ä. behaftet ist. Hier müssen die Grundsätze von Treu und Glauben nach § 242 BGB beachtet werden. Die Verklagte hat jedoch unstreitig den Klägern die Mitbenutzung der Küche gestattet, ohne sich auf das angeblich ekelregende Ekzem der Klägerin zu berufen. Unter diesen Umständen überzeugt es nicht, daß dieses Leiden der Klägerin ausgerechnet einer Mitbenutzung der Speisekammer entgegenstehen soll. Denn der Hautausschlag der Klägerin müßte bei der Mitbenutzung der Küche mindestens im gleichen Maße ekelregend auf die Verklagte wirken, wie bei der Mitbenutzung der anderen Nebenräume. Dies hat die Verklagte jedoch nicht vorgetragen.

§ 2 MSchG.

Unangemessener Gebrauch des Mietraumes bzw. unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte i. S. des § 2 Abs. 1 MSchG liegt nicht vor, wenn der Mieter Familienangehörige vorübergehend, auch für einige Monate, in die Mietwohnung aufnimmt.

BG Erfurt, Urt. vom 5. November 1957 — 2 S 147/57.

Die Verklagten wohnen im Hause des Klägers in F. zur Miete.

Der Kläger hat vorgetragen, die Verklagten hätten mehrere Monate lang die vierköpfige Familie ihres bisher in D. wohnhaft gewesenen Sohnes in ihre Wohnung aufgenommen, ohne die Genehmigung des Klägers einzuholen. Die Verklagten hätten somit als Mieter einem Dritten den Gebrauch des Mietraumes überlassen, obwohl sie dazu nicht befugt gewesen seien. Deshalb könne er die Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 2 Abs. 1 MSchG verlangen.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagten unter sofortiger Aufhebung des Mietverhältnisses zu verurteilen, die im Hause R.-Str. 8 gelegene Wohnung zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Die Verklagten haben Klagabweisung beantragt. Sie haben vorgetragen, ihr Sohn und seine Familie seien nur besuchsweise in F., weil der Sohn im VEB R. Arbeit gefunden habe und durch seinen Betrieb erst in Kürze eine Wohnung zugewiesen erhalte. Er werde in die Wohnung einziehen, sobald seine Möbel aus D. einträfen. Es handele sich also nur um einen vorübergehenden Zustand. Von einer Überlassung der Mieträume durch die Verklagten an einen Dritten könne keine Rede sein.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat in seinen Urteilsgründen ausgeführt, eine unbefugte Überlassung des Mietraumes an einen Dritten liege nicht vor. Die Aufnahme von Familienmitgliedern in die Mieträume sei zuässig. Der Kläger könne sich deshalb nicht auf § 2 MSchG berufen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Klägers, die vom Bezirksgericht zurückgewiesen wurde.