

Reparatur- oder Werterhaltungskosten sowie die auf dem Hause ruhenden Steuern und Abgaben anteilmäßig zu tragen.

Durch Urteil vom 15. Februar 1957 hat das Kreisgericht P. die Klage abgewiesen und dazu ausgeführt: Die Klage sei aus ökonomischen und rechtlichen Gesichtspunkten unbegründet. Im vorliegenden Fall handele es sich nicht um ein übliches Mietverhältnis im Sinne des BGB, sondern um ein besonderes, aus der Bodenreform erwachsenes Nutzungsverhältnis. Das Gericht sei zwar der Meinung, daß die Verklagten als Mitbewohner eines Bodenreformgrundstückes die Steuern und Abgaben sowie die notwendigen Reparaturkosten für das Wohnhaus und die von ihnen benutzten Wirtschaftsgebäude anteilmäßig zu tragen hätten. Bis zur rechtlichen Neuregelung derartiger Fälle sehe das Gericht jedoch keine Möglichkeit, der Klägerin eine Miete nach den allgemeinen Bestimmungen des BGB zuzubilligen, so daß die Klage abgewiesen werden müsse.

Der Generalstaatsanwalt hat die Kassation dieses Urteils beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

#### Aus den G r ü n d e n :

Die Klägerin macht als Eigentümerin eines aus dem Bodenfonds zugeteilten Wohnhauses und Stallgebäudes gegen die Verklagten, die ebenfalls Neubauern sind und in Ermangelung eigener Gebäude mit in ihrem Hause wohnen und dessen Stallungen mitbenutzen, Mietansprüche geltend. Das Kreisgericht hat zutreffend erkannt, daß es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Mietverhältnis im Sinne des BGB handelt, sondern um ein besonderes, aus der Bodenreform erwachsenes Nutzungsverhältnis. Aus dem Wesen der Bodenreform ergibt sich, daß ein Neubauer, der bei der Bodenreform auch Gebäude zugeteilt erhalten hat, nicht hieraus zu Lasten anderer Neubauern, die keine Gebäude erhalten haben, Vorteile ziehen kann. Dies würde aber bei Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen der Fall sein. Insoweit kann auf die Ausführungen im Urteil des Kreisgerichts Bezug genommen werden. Auch die Betrachtung der Bestimmungen über die Kündigung von Mietverhältnissen zeigt, daß nicht von einem Mietverhältnis im üblichen Sinne ausgegangen werden kann. Es wäre sonst dem Eigentümer — soweit das nach den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes zulässig ist — die Möglichkeit gegeben, die Aufhebung des Mietverhältnisses — z. B. wegen dringenden Eigenbedarfs — zu erwirken und den anderen Neubauern dadurch gegebenenfalls die Grundlage für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihres Bodens zu nehmen. Auch schon die bloße Erhebung der Mietaufhebungsklage könnte ihnen die Sicherheit der Dauer ihres Eigentums nehmen. Das widerspricht aber dem Sinn und Zweck der Bodenreform.

Weder in der Verordnung über die Bodenreform in der Provinz Mark Brandenburg vom 6. September 1945 (VOBl. S. 9) und den dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen noch in der VO über den Eigentumsübergang und die Grundbücher der nach der Verordnung über die Bodenreform vom 6. September 1945 zugeteilten Grundstücke vom 1. April 1946 (VOBl. der Provinzialverwaltung Mark Brandenburg S. 153) finden sich ausdrückliche Bestimmungen, die derartige Verhältnisse rechtlich regeln. Auch von Seiten des Ministeriums für Land- und Forstwirtschaft liegt keine allgemein verbindliche Anordnung über das Mitbenutzen oder Mitbewohnen von Bodenreformgrundstücken durch familienfremde Personen vor. Mangels neuer, den veränderten Verhältnissen entsprechender Rechtsnormen können derartige Ansprüche nur auf der Grundlage analoger Anwendung der in unserem Staat geltenden allgemeinen gesetzlichen Grundsätze der Bodenreform beurteilt und entschieden werden. Die Ansicht des Kreisgerichts, mangels neuer gesetzlicher Bestimmungen müsse die Klage abgewiesen werden, ist daher irrig.

Aus dem Vortrag der Parteien ist nicht zu ersehen, wer die Benutzungsberechtigung der Verklagten seinerzeit ausgesprochen hat. Da es sich um ein Bodenreformgrundstück handelt und die Parteien sämtlich Neubauern waren, muß davon ausgegangen werden — entgegenstehende Anhaltspunkte sind aus den Akten nicht erkennbar —, daß diese Regelung seinerzeit durch die Gemeindebodenkommission oder eine andere für die Durchführung der Bodenreform zuständige Dienststelle getroffen worden ist. Auf Grund verwaltungsrechtlicher Anweisungen ist demzufolge das Eigentum der Klägerin

und ihre Nutzungsbefugnis hieraus, entsprechend den wirtschaftlichen Möglichkeiten und Erfordernissen im Interesse der Volkswirtschaft, zugunsten der Nutzungsberechtigung der Verklagten eingeschränkt worden. Diese durch die zur Durchführung der Bodenreform berufenen Organe angeordnete Nutzungsberechtigung der Verklagten ist ihrem Wesen und ihrer Zweckbestimmung nach als ein eigenartiges dingliches Recht anzusehen, mit dem das Grundstück der Klägerin belastet ist. Daß es sich nicht nur um eine für den Eigentümer widerrufliche schuldrechtliche Nutzungsberechtigung handelt, geht, wie bereits oben ausgeführt, daraus hervor, daß der Eigentümer andernfalls die Möglichkeit hätte, dem Nutzungsberechtigten, entgegen den volkswirtschaftlichen Belangen, die Bewirtschaftung seines Bodens zu erschweren oder sogar unmöglich zu machen. Dies schließt nicht aus, daß durch die zuständigen Verwaltungsorgane eine Umbesetzung oder ein Tausch vorgenommen werden kann. Die Tatsache, daß die Nutzungsberechtigung nicht im Grundbuch eingetragen ist, spricht nicht gegen ihren dinglichen Charakter. Sie folgt insoweit dem Übergang des Eigentums an Bodenreformgrundstücken, der nach den Bestimmungen über die Bodenreform mit der Rechtskraft des Zuteilungsbeschlusses vollzogen ist (VO vom 1. April 1946 der Provinzialregierung der Mark Brandenburg). Schon für das — an sich eintragungsfähige — Eigentum am Bodenreformgrundstück hat die Eintragung im Grundbuch also nur deklaratorische Bedeutung. Für das durch die Bodenreform notwendig gewordene Recht der zeitweiligen Mitbenutzung des Wohngebäudes und der Stallungen kommt sie überhaupt nicht in Betracht, da ein solches Recht im BGB und in der GBO nicht vorgesehen ist und auch nicht vorgesehen werden konnte. Dieses eigenartige dingliche Recht enthält aber zugleich im volkswirtschaftlichen Interesse die Verpflichtung der Berechtigten, die auf den von ihnen genutzten Gebäuden ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten sowie die zur Erhaltung der Gebäude notwendigen Reparaturkosten anteilig, d. h. nach dem Umfang ihrer jeweiligen Nutzungsrechte, zu tragen und dem Eigentümer die bereits aufgewendeten Beträge zu erstatten.

Der im Kassationsantrag vertretenen Meinung, daß § 748 BGB entsprechend anzuwenden sei, kann sich der Senat nicht anschließen. Das Rechtsinstitut der Gemeinschaft (§§ 741 ff. BGB) setzt voraus, daß das den Berechtigten zustehende Recht seiner Natur nach gleichartig ist, wenn auch, die Größe der Anteile sehr unterschiedlich sein kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um zwei voneinander qualitativ verschiedene Rechte, bei der Klägerin um Eigentum, wenn auch durch die Nutzungsrechte der Verklagten beschränkt, und bei den Verklagten um die Nutzungsrechte selbst, so daß auch die Verpflichtungen der Parteien, die Lasten für die von ihnen genutzten Gebäude zu tragen, auf verschiedenen Rechtsgründen beruhen. Wenngleich die Klägerin ihren Anspruch auf Miete gestützt hat, fordert sie nach dem vorliegenden Sachverhalt offenbar die Beteiligung der Verklagten an den von ihr nach ihrer Behauptung bis dahin allein getragenen Lasten für die auch von den Verklagten benutzten Gebäude und die anteilige Erstattung der hierfür bisher verauslagten Beträge. Nach den vorstehenden Ausführungen steht der Klägerin ein rechtlicher Anspruch auf Erstattung dieser ihrer Aufwendungen zu. Das Kreisgericht hätte daher die Klage nicht aus materiellrechtlichen Erwägungen abweisen dürfen.

Da das Urteil des Kreisgerichts P. die Bestimmungen über die Bodenreform verletzt, war es aufzuheben. Die Sache war unter entsprechender Anwendung von § 565 Ab. 1 ZPO in Verbindung mit § 14 OGStG an dieses Kreisgericht zurückzuverweisen.

§§ 4, 22 MSchG; § 10 der VO über die Lenkung des Wohnraums vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3).

Die Tatsache, daß die Organe zur Lenkung und Verteilung des Wohnraums einem Hauswart auch dann anderen Wohnraum zuweisen können, wenn kein Räumungstitel vorliegt, bringt das Rechtsschutzbedürfnis des Vermieters an einem zur Vollstreckung geeigneten Räumungstitel nicht zum Erlöschen.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 9. Juni 1958 — 3 BCB 13/58.