

Rechtssystems notwendig, die Bestimmungen über die Wohnraumlentkung heranzuziehen, soweit sie hier von Bedeutung sind.

Da der Kläger am 20. Mai 1958 durch die Übergabe der Wohnungsschlüssel sichere Kenntnis vom Auszug des Verklagten erhielt, stand seit diesem Zeitpunkt für ihn fest, daß der Verklagte die Wohnung nicht weiter nutzen würde. Daraus ergab sich für ihn gemäß § 13 Abs. 1 Buchst. b WLVO vom 22. Dezember 1955 (GBl. I 1956 S. 3, in Berlin vom 2. März 1956, VOB I S. 205) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Buchst. d der 1. DB zur WLVO vom 6. Juni 1956 (GBl. I S. 505, in Berlin vom 14. August 1956, VOB I S. 601) die Verpflichtung, sofort den Wohnraum schriftlich als frei zu melden. Die fehlende Austragung im Hausbuch ändert an dieser Verpflichtung nichts, da gemäß § 10 Abs. 1 Buchst. c der 1. DB bei Aufgabe des Wohnraumes ohne polizeiliche Abmeldung die gleiche Verpflichtung besteht. Gemäß § 9 der 3. DB zur WLVO vom 20. April 1957 (GBl. I S. 297, in Berlin vom 11. Juli 1957, VOB I S. 432) mußte dann die Abteilung Wohnungswesen innerhalb von 21 (in Berlin von 15) Tagen die Wohnung Wohnungssuchenden zuweisen. Bei pflichtgemäßem Handeln des Klägers wäre also eine Neuvermietung ab 1. Juli 1958 möglich gewesen.

Daraus ergibt sich folgendes: Die Übergabe der Schlüssel ist gleichbedeutend mit der Besitzübergabe an der Wohnung. Der Besitz des gemieteten Gegenstandes ist aber, wie sich aus §§ 535 ff. BGB ableiten läßt, die Voraussetzung für die Ausübung der Rechte des Mieters. Somit stellt sich die vorbehaltlose Besitzübergabe gleichzeitig als Verzicht auf die Vertragsansprüche dar. Es ist dem Kläger zuzugeben, daß darin allein eine Kündigung nicht erblickt werden kann. Hier gingen dem aber bereits zwei weitere Ereignisse voraus, die bei der Würdigung der Schlüsselübergabe nicht unberücksichtigt bleiben können, nämlich die Erklärung des Verklagten, er erhalte eine Wohnung und werde ausziehen, und der tatsächliche Auszug. In diesem Zusammenhang stellt sich die Übergabe der Schlüssel nicht lediglich als ein tatsächlicher Vorgang, sondern auch als Abgabe einer Willenserklärung dar. Diese bedarf der Auslegung, wobei gemäß § 133 BGB die Orientierung nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks, sondern am wirklichen Willen zu erfolgen hat. In Beachtung dessen ist die Auffassung des Klägers, die Schlüsselrückgabe könne nicht als Kündigung aufgefaßt werden, lebensfremd. Nach dem typischen Geschehensablauf, von dem auch die allgemeine Auffassung der werktätigen Bevölkerung über die Bedeutung einer solchen Handlung bestimmt wird, ist die Schlüsselrückgabe nach dem Auszug die letzte Handlung des Mieters im Mietverhältnis. In Anbetracht aller dargelegten Umstände erweist sich die Schlüsselübergabe in vorliegendem Fall als Kündigung des Mietverhältnisses, da besondere Formvorschriften für dieselbe nicht vereinbart waren.

Die Entscheidung des Stadtbezirksgerichts verletzt durch ihre isolierte Betrachtungsweise das Gesetz und ist dadurch auch nicht geeignet, den erzieherischen Aufgabungen des Gerichts gerecht zu werden. Aufgabe des Gerichts in diesem Verfahren ist es, dem Vertreter des Klägers und mit ihm auch anderen für die Verwaltung von Wohnungen zuständigen Personen klarzumachen, daß die gesetzlichen Vorschriften über die Lentkung des Wohnraumes auch dann gelten und zu beachten sind, wenn ein ausgezogener Mieter das Wort „Kündigung“ in seinen Erklärungen nicht gebraucht hat. Die Kündigungsvorschriften dürfen dann, wenn beide Vertragspartner sich über die gegenseitigen Absichten klar sind, nicht zum Selbstzweck werden und hemmend der Erfassung frei gewordenen Wohnraumes im Wege stehen. Die Kündigungsvorschriften in Verträgen und Gesetzen sind dazu bestimmt, den Vertragspartner, dem gekündigt werden soll, vor Schäden zu schützen, die bei zuverlässiger und rechtzeitiger Kenntnis der Absichten des anderen nicht entstanden wären. Deshalb ist es empfehlenswert, wenn in den schriftlichen Mietverträgen eine besondere Form für die Kündigung vereinbart wird.

(Mitgeteilt von Karl-Heinz Eberhardt,
Richter am Stadtgericht von Groß-Berlin)

§ 641 BGB.

Bei Werkverträgen erfolgt die Abnahme des Werkes an unbeweglichen Sachen dadurch, daß der Besteller das Werk in Benutzung nimmt, ohne Einwendungen gegen seine Beschaffenheit zu erheben.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Beschl. vom 19. Mai 1959 - 2 BCB 21/59.

Zwischen den Parteien wurde am 23. März 1955 vereinbart, daß die Klägerin in dem Einfamilienhaus des Verklagten eine Unterputz-Wohnungsinstallation durchführen sollte. Soweit die Klägerin Arbeiten durchgeführt hat, ist dies unstreitig im Juli bzw. August 1955 erfolgt. Im Dezember 1956 nahm der Inhaber der Klägerin in Anwesenheit der Ehefrau des Verklagten die in seiner späteren Rechnung vom 22. Dezember 1956 aufgeführten Aufmaße der durchgeführten Arbeiten auf. Mit der Rechnung vom 22. Dezember 1956 forderte die Klägerin unter Anrechnung einer bereits geleisteten Anzahlung von 500 DM den Restbetrag.

Die Klägerin hat vorgetragen, der Verklagte habe keine Einwendungen gegen die Rechnung und gegen die verschiedenen Mahnungen von 1957 und 1958 erhoben. Auf die letzte Mahnung hin habe er jedoch eine Bezahlung abgelehnt. Die am 31. Dezember 1958 ablaufende Verjährungsfrist habe sie durch Zahlungsbefehl vom 27. Oktober 1958, der dem Verklagten am 29. Oktober 1958 zugestellt wurde, unterbrochen. Sie hat daher beantragt, den Verklagten zur Zahlung zu verurteilen.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hat ausgeführt, der Klageanspruch sei verjährt. Die Forderung des Klägers sei im August 1955 entstanden und somit seit dem 31. Dezember 1957 verjährt. Die spätere Rechnungserteilung durch die Klägerin sei ohne Bedeutung.

Die Klägerin hat erwidert, die Verjährung beginne erst mit der Entstehung des Anspruchs. Dieser sei zwar dem Grunde nach bereits mit der Fertigstellung, der Höhe nach jedoch erst mit der Zusendung der Rechnung entstanden. So könne die Verjährungsfrist erst am 1. Januar 1957 zu laufen beginnen. Die Vorschriften des BGB über den Werkvertrag müßten Beachtung finden. So sei gemäß § 641 BGB die Vergütung erst mit der Abnahme des Werkes zu entrichten. Bei dieser Abnahme müsse der Verklagte gemäß § 640 BGB mitwirken. Die Abnahme sei aber erst erfolgt, als der Inhaber der Klägerin zusammen mit dem Zeugen L. Ende 1956 die Aufmaße überprüft habe. Deshalb könne die Verjährung erst mit diesem Zeitpunkt zu laufen beginnen.

Das Stadtbezirksgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen eingelegte Berufung wurde als offensichtlich unbegründet durch Beschluß verworfen.

Aus den Gründen:

Der Klägerin ist in ihrer Auffassung, daß die Fälligkeit des Anspruchs gemäß § 641 BGB erst mit der Abnahme des Werkes eintrete, foeizupflichten. Zur Entscheidung ist es deshalb lediglich notwendig, den Zeitpunkt derselben festzustellen. Bei der Auslegung des § 641 BGB ist davon auszugehen, daß grundsätzlich eine Abnahme im Sinne einer beiderseitigen Mitwirkung bei einem auch nach außen hin klar erkennbaren Rechtsgeschäft nur bei beweglichen Gegenständen möglich ist. Bei unbeweglichen Gegenständen kann der Auftraggeber eine Abnahme in diesem Sinne gar nicht vornehmen, wenn er sich bei Fertigstellung des Werkes bereits im Besitz desselben befindet und dieses nutzt. Sofern der Unternehmer nicht seinerseits eine Aussprache zwischen den Parteien über den Zustand und die Fertigstellung des Werkes herbeiführt, erfolgt seitens des Bestellers die Abnahme des Werkes durch schlüssige Handlung dann, wenn er, ohne Einwendungen gegen die Beschaffenheit des Werkes vorzunehmen, dasselbe in Benutzung nimmt. Bei einer anderen Auslegung des Gesetzes würde es im Belieben des Unternehmers stehen, die Fälligkeit und damit den Beginn der vom Gesetz kurz bemessenen Verjährungsfrist auf Jahre hinauszuschieben. Im vorliegenden Fall ist somit, da der Verklagte nach der Fertigstellung der Arbeiten im Sommer 1955 Einwendungen nicht erhoben hat, die Fälligkeit des Anspruchs der Klägerin bereits in diesem Zeitraum eingetreten. Folglich erweist sich die Auffassung des Stadtbezirksgerichts über den Ablauf der Verjährungsfrist mit dem 31. Dezember 1957 als richtig.

(Mitgeteilt von Karl-Heinz Eberhardt,
Richter am Stadtgericht von Groß-Berlin)