

ten“. Darin liege ein nicht billigenswerter Mißbrauch der Rechtsgestaltungsmöglichkeiten.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts. Der Antrag hatte Erfolg.

#### Aus den G r ü n d e n :

Die Rechtsauffassung des Kreisgerichts, daß Ansprüche der MTS auf Entlohnung von Dienstleistungen und Bezahlung von Warenlieferungen gegen werktätige Bauern der zweijährigen Verjährungsfrist des auf die Forderungen volkseigener Betriebe entsprechend anwendbaren § 196 Abs. 1 Ziff. 1 und 7 BGB unterliegen, ist nicht zu beanstanden. Der landwirtschaftliche Betrieb eines werktätigen Bauern fällt auch nicht unter den Begriff des „Gewerbebetriebes“ im Sinne der Verjährungsvorschriften des BGB.

Auf Grund der Produktionsverhältnisse, wie sie noch zur Zeit der Einführung des BGB bestanden, hat über diese Auffassung allgemeine Übereinstimmung bestanden. Aber auch in der Rechtsprechung der Gerichte wurde das Gesetz in den ersten Jahrzehnten nach seinem Inkrafttreten in gleichem Sinne ausgelegt. Erst im Zuge des sich entwickelnden Monopolkapitalismus und der sich damit ständig steigernden Ausbeutung gerade auch der werktätigen Bauern und Landarbeiter begann sich auch in der Rechtsprechung der bürgerlichen Gerichte die Auffassung durchzusetzen, daß auch die Betriebe der Landwirtschaft, weil sie sich in zunehmendem Maße technischer Hilfsmittel und auch kaufmännischer Buch- und Geschäftsführung bedienen, als „gewerbebetreibend“, insbesondere auch im Sinne der Verjährungsvorschriften, anzusehen seien.

Nun ist aber die Benutzung von Maschinen und der Grad der sonstigen materiell-technischen Entwicklung in der sozialistischen Wirtschaft kein geeignetes Unterscheidungsmerkmal, da das Erfordernis der Technisierung gleichermaßen für die Industrie wie auch für die Landwirtschaft gilt. Die Eigenart der bäuerlichen Produktion und ihre Aufgabe bei der Erfüllung der Volkswirtschaftspläne lassen es nicht zu, den kapitalistischen Begriff der Gewerbetätigkeit im Sinne des § 196 Abs. 1 Ziff. 1 BGB auf unsere einzelbäuerlichen Landwirtschaftsbetriebe anzuwenden. Der Rechtsauffassung des Kassationsantrags, daß die Ausnahmebestimmung des § 196 Abs. 1 Ziff. 1 Halbsatz 2 BGB, die über dessen Abs. 2 zur Annahme einer vierjährigen Verjährung führen würde, auf den vorliegenden Fall keine Anwendung findet, ist daher beizutreten.

Richtig ist auch, daß im vorliegenden Fall eine rechtsgeschäftliche Verlängerung der kurzen Verjährungsfrist, weil sie zu einer Erschwerung der Verjährung führen würde, nach § 225 BGB unzulässig und nichtig wäre.

Dies alles aber gilt, was das Kreisgericht übersehen hat, immer nur für das konkrete, den Gegenstand des Klagantrags bildende Rechtsverhältnis und die unmittelbar darauf anwendbare Verjährungsfrist.

Zwar kann auch im Zivilrecht, ebenso wie im Steuerrecht, wo dieser Grundsatz ausdrücklich gesetzlich anerkannt ist (vgl. § 5 StAnpG), eine mißbräuchliche Gestaltung von Rechtsverhältnissen die Nichtigkeit der betreffenden Rechtsgeschäfte bewirken. Das kann aber nicht zutreffen, wenn es sich — wie es der klagende volkseigene Betrieb behauptet — um die Geltendmachung einer ihm rechtswirksam übertragenen, noch nicht erfüllten zivilrechtlichen Forderung, nämlich um den Anspruch auf Rückzahlung eines dem Verklagten gewährten „Bestellkredits“, also eines Darlehns, handelt (wird ausgeführt).

Anmerkung: Vgl. hierzu Urt. des BG Rostock vom 16. Juli 1956 — SV 48/56 — mit der Anmerkung von N a t h a n., NJ-Rechtsprechungsbeilage 1956, Nr. 4, S. 63.

D. Red.

#### § 3a MSchG.

1. Wie jeder Verwaltungsakt, ist auch die Genehmigung einer Erhöhung des Mietzinses durch die Mietpreisstelle vom Gericht nicht nachzuprüfen. Die Genehmigung der Erhöhung ist also auch dann für die Gerichte bindend, wenn sich die genehmigende Stelle sachlich geirrt hat.

Nachzuprüfen ist aber, ob überhaupt eine Genehmigung vorliegt oder nur eine vorläufige Stellungnahme eines Funktionärs, die der Vorbereitung der Entschließung der für die Genehmigung zuständigen Stelle dienen sollte.

2. Die Genehmigung verpflichtet den Mieter nicht, den genehmigten höheren Mietzins zu zahlen; sie erlaubt den Parteien nur, einen höheren Mietzins bis zur Grenze des genehmigten Betrags zu vereinbaren.

Der Vermieter ist jedoch, wenn der Mieter den Abschluß einer Vereinbarung verweigert, berechtigt, nicht nur auf Aufhebung des Mietverhältnisses, sondern auch auf Räumung des Mietraums zu klagen. Verurteilung zur sofortigen Räumung ist hier jedoch unzulässig.

OG, Urt. vom 17. Juli 1959 — 2 Zz 31/59.

Die Verklagte hat in dem Grundstück Tharandter Str. 134 in D., das der Kläger im Jahre 1957 erworben hat, seit längerer Zeit eine Wohnung zum Mietzins (sog. Mietpreis) von 18,80 DM monatlich gemietet. Der Kläger hat eine Erhöhung des Mietpreises beantragt und zu diesem Zweck beim Rat des Stadtbezirks West der Stadt D. — Abteilung Preise, Mieten und pachten — ein schriftliches Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. W. eingereicht, in dem ein Mietzins von monatlich 24,25 DM als angemessen bezeichnet wird. In dieser Dienststelle ist auf der Rückseite des Gutachtens der folgende Vermerk angebracht worden:

„Gegen den im Gutachten genannten Mietpreis bestehen preisrechtlich keine Bedenken.“

D., den 29. 11. 1957

Im Auftrag  
gez. Unterschrift“

Der Kläger hat der Verklagten, wie übrigens auch den übrigen Mietern des Grundstücks, die seiner Meinung nach genehmigte Erhöhung des Mietzinses schriftlich bekanntgegeben. Die Verklagte hat jedoch weiterhin nur den bisherigen Mietzins bezahlt. Dies ist unstreitig.

Der Kläger hat geltend gemacht, die Verklagte habe sich geweigert, eine rechtmäßig erhöhte Miete anzuerkennen, und hat gemäß § 3a MSchG auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung der Wohnung geklagt.

Er hat beantragt, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die von der Verklagten im Grundstück des Klägers in D., Tharandter Straße 134, bewohnte Wohnung, bestehend aus Küche, Wohn- und Schlafzimmer, zu einem monatlichen Mietpreis von 18,80 DM aufzuheben und die Verklagte zu verurteilen, diese Wohnung zu räumen und dem Kläger geräumt zu übergeben.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt.

Das Kreisgericht D. hat mit Urteil vom 29. Mai 1958 im Sinne des Klagantrags entschieden.

Zur Begründung hat es ausgeführt: Der Mieter sei allerdings nicht verpflichtet, eine Mieterhöhung anzuerkennen, auch dann nicht, wenn sie volkswirtschaftlich gerechtfertigt sei. Die Weigerung des Mieters, eine vom zuständigen Verwaltungsorgan genehmigte Mieterhöhung anzuerkennen, führe jedoch dazu, daß das Mietverhältnis aufzuheben und der Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung zu verurteilen sei. Das Urteil ist rechtskräftig geworden.

Nachträglich hat der Rat des Bezirks West der Stadt D. an das Kreisgericht die schriftliche Erklärung vom 12. Juni 1958 gerichtet, in der er ausführt: Der auf dem Gutachten des Sachverständigen W. angebrachte Vermerk, die Mieterhöhung sei preisrechtlich unbedenklich, berechtige den Kläger nicht, den Mietpreis eigenmächtig zu erhöhen. Eine Mietpreisfestsetzung werde grundsätzlich nur durch die zuständigen staatlichen Organe vorgenommen, wenn die Wirtschaftlichkeit des Grundstücks nachweislich gefährdet sei. Auch in diesem Fall müßten aber nach einem Runderlaß Mietpreiserhöhungen abgelehnt werden, wenn sich der Grundstückseigentümer nicht länger als drei Jahre im Besitz des Grundstücks befinde. Das sei hier der Fall. Nach diesen Grundsätzen könne also im vorliegenden Fall keine Mieterhöhung bewilligt werden.

Der Generalstaatsanwalt hat die Kassation des Urteils des Kreisgerichts beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

#### Aus den G r ü n d e n :

Auf die Ausführungen in der schriftlichen Erklärung des Rates des Stadtbezirks West der Stadt D. vom 12. Juni 1958 kann es allerdings bei der Entscheidung des Gerichts nicht ankommen. Wenn die Mieterhöhung von der zuständigen Stelle genehmigt worden wäre, so bestünde für das Gericht keine Möglichkeit, die Richtigkeit dieser Entschließung nachzuprüfen. Die Mieterhöhung würde also auch dann für das Gericht bindend sein, wenn die Verwaltungsbehörde sich hierbei geirrt und z. B. einen für sie maßgeblichen Erlaß ihrer Vorgesetzten Dienststelle übersehen hätte. Der Grundsatz, daß Verwaltungsakte nicht von den Gerichten