

darin zu sehen, daß sie die Gartenfläche für den Bau eines Wohnhauses benötige. In den Einwendungen der Verklagten komme zum Ausdruck, daß sie die mit Liebe eingerichteten und viele Jahre lang bewirtschafteten Gärten behalten möchten. Auf der anderen Seite müsse jedoch berücksichtigt werden, daß in W. als einer sich ständig vergrößernden und von Moorboden umgebenen Stadt Bauplatz nur sehr beschränkt zur Verfügung stehe. Das Begehren der Klägerin decke sich daher mit den öffentlichen Belangen, so daß die Verklagten auf ihre Rechte verzichten müßten. Es werde ihnen ohne weiteres möglich sein, an anderer Stelle einen Garten zu erhalten. Gemäß § 5a MSchG sei ihnen eine Räumungsfrist bis Ende des Jahres zu bewilligen gewesen.

Der Generalstaatsanwalt der Deutschen Demokratischen Republik hat die Kassation dieses Urteils beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichts (vgl. z. B. OGZ Bd. 3, S. 356) gehört zur sachlichen Begründetheit einer Mietaufhebungsklage wegen Eigenbedarfs nach § 4 MSchG die Bestätigung der zuständigen Wohnraumlenkungsbehörde, daß dem Kläger die im Fall der Aufhebung des Mietverhältnisses frei werdende Wohnung zugewiesen wird. Entsprechendes muß gelten, wenn aus dem gleichen Rechtsgrund die Teilaufhebung eines Mietverhältnisses hinsichtlich eines Hausgartens verlangt wird. Die Klägerin trägt vor, daß sie die Gartenfläche als Bauplatz benötige. Eine Aufhebung des Mietverhältnisses zur Erfüllung dieses Zweckes kann jedoch nur dann in Betracht kommen, wenn sie beim zuständigen Organ der Staatlichen Bauaufsicht eine Baugenehmigung beantragt hat und diese erteilt worden ist. Die Klägerin hat nun zwar behauptet, die Genehmigung erhalten zu haben, auf der Gartenfläche ein Wohnhaus zu bauen. Die Richtigkeit dieser Behauptung hätte das Kreisgericht jedoch durch Beiziehung einer Auskunft des zuständigen Organs der Staatlichen Bauaufsicht überprüfen müssen, und zwar auch dann, wenn von den Verklagten „einstweilen nicht bestritten worden ist“, daß der Klägerin eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Aus der staatlichen Wohnraumlenkung sich ergebende Notwendigkeiten erfordern, daß das Vorliegen der erörterten Voraussetzungen ohne Rücksicht auf das Parteivorbringen von Amts wegen geprüft wird. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn es sich um Nebengelände einer Wohnung oder, wie hier, um den Hausgarten und nicht um die Stellungnahme oder Entscheidung der Wohnraumlenkungsbehörde, sondern ausnahmsweise einer anderen zuständigen Verwaltungsstelle handelt. Die Einholung einer Stellungnahme über das Vorliegen einer der Klägerin erteilten Baugenehmigung konnte auch nicht durch die eines Gutachtens des komm. Chefarchitekten ersetzt werden. Dieses Gutachten befaßt sich entsprechend dem Beweisbeschluß in erster Linie mit den etwa infolge des Hausbaues auf der Gartenfläche eintretenden Beeinträchtigungen der Verklagten. Das aber ist eine Frage, deren Prüfung sich dann, wenn eine Baugenehmigung nicht vorliegt, erübrigt. Auch die nach diesem Gutachten der Klägerin im Jahr 1955 erteilte Standortgenehmigung für die Errichtung eines Eigenheimes auf dem streitigen Grundstück entthob das Kreisgericht nicht der Prüfung des Vorliegens der allein maßgeblichen Baugenehmigung.

Das Urteil des Kreisgerichts war daher wegen Verletzung des § 4 MSchG aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an dieses Gericht zurückzuverweisen.

In der neuen Verhandlung wird das Kreisgericht eine entsprechende Auskunft des zuständigen Organs der Staatlichen Bauaufsicht einzuholen haben. Ist eine Baugenehmigung bisher nicht beantragt oder ein vorliegender Antrag rechtskräftig ablehnend beschieden, dann ist die Klage ohne weitere Prüfung als sachlich unbegründet abzuweisen. Sollte über eine von der Klägerin etwa eingelegte Beschwerde noch nicht entschieden worden sein, dann ist das Verfahren bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Verwaltungsentscheidung auszusetzen (§ 148 ZPO).

Liegt eine Baugenehmigung vor, dann wird der Klage stattzugeben sein. Das bedeutet nicht, daß das Vorliegen dieser Voraussetzung, ebenso wie im Fall streitigen Wohnraumes, die positive Stellungnahme der Wohnraumlenkungsbehörde, die Prüfung der sonstigen

Voraussetzungen des § 4 MSchG, die Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters überflüssig macht. Im vorliegenden Falle wäre aber davon auszugehen, daß mit der Erteilung der Baugenehmigung gleichzeitig eine Beeinträchtigung der hierbei auch von der Verwaltungsstelle zu beachtenden Belange der Verklagten verneint würde und der wenn auch verständliche Wunsch der Verklagten auf weitere Benutzung des Gartens als Erholungsstätte hinter dem dann auch hinsichtlich des Standortes von der zuständigen Verwaltungsstelle als berechtigt anerkanntem Verlangen der Klägerin nach Benutzung des ihr gehörigen Gartens zum Bau eines Eigenheimes zurücktreten müßte. Anders könnte die Beurteilung allerdings dann sein, wenn es sich um einen Garten handeln würde, der zu Erwerbszwecken genutzt würde. Das ist hier aber nicht der Fall.

PreisstopVO vom 26. November 1936; PreisAO Nr. 415; Runderlaß betr. Mieterhöhung vom 29. Dezember 1938; § 138 BGB.

Ist vor Inkrafttreten der PreisstopVO zwischen dem Vermieter und den Mietern eines Hausgrundstücks ein Vertrag über die Zahlung einer sog. Lichtgeldumlage geschlossen worden, so ist dieser insoweit nichtig, als der Vermieter sich in der Form des Lichtgeldes über eine angemessene Verzinsung und Tilgung der Anlagekosten und den tatsächlich verbrauchten Strompreis hinausgehend Vorteile hat versprechen lassen, die sich als müheloser Gewinn darstellen.

OG, Urt. vom 26. November 1959 — 1 Zz 49/59.

Der Kläger ist Eigentümer eines Hausgrundstücks in A., in dem der Verklagte eine Mietwohnung innehat. Mit Bescheid des Rates des Kreises wurde die Miete des Verklagten auf monatlich 35,60 DM festgesetzt. In diesem Preise sind alle Nebengebühren mit Ausnahme der „Lichtgeldumlage“ eingeschlossen. Am 12. November 1928 haben die Parteien einen Vertrag geschlossen, wonach sich der Verklagte verpflichtete, monatlich 4 DM Lichtgeld an den Kläger zu zahlen. Dieser Vereinbarung lag ein Strompreis bis zu 0,45 DM je KWh zugrunde. Sie wurde getroffen, da der Kläger in den Jahren 1926 bis 1928 anstelle der bisherigen Gasbeleuchtung eine elektrische Lichtanlage hatte einbauen lassen.

Unter Verzicht auf monatlich 1 DM hält sich der Kläger für berechtigt, auf Grund des Vertrages vom 12. November 1928 dem Verklagten monatlich 3 DM für Lichtgeld in Rechnung zu stellen. Er hat behauptet, das Sachgebiet Preise beim Rat des Kreises habe im Schreiben vom 2. September 1957 erklärt, daß keine Bedenken gegen die Erhöhung des Mietpreises durch die von ihm geforderte Lichtgeldumlage bestünden.

Da der Verklagte mit der Zahlung der Umlage für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Oktober im Rückstände sei, hat der Kläger Klage erhoben mit dem Anträge, den Verklagten zur Zahlung von 30 DM zu verurteilen.

Der Verklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Er hält die Forderung des Klägers für überhöht, da der Strompreis gegenwärtig nur noch 0,08 DM je KWh betrage. An Lichtgeld nehme der Kläger monatlich 23 DM ein, seit 28 Jahren also rund 6500 DM, so daß die Investierung für die Lichtanlage längst getilgt sei.

Übrigens zahlten die Mieter in den Nachbarhäusern gleicher Struktur nur 0,50 DM monatlich an Lichtgeld.

In dieser Höhe hat der Verklagte die Klageforderung anerkannt und ist demgemäß durch Anerkenntnisurteil zur Zahlung von 5 DM verurteilt worden.

Nach Einholung einer schriftlichen Auskunft vom VEB Energieversorgung vom 3. Januar 1958 über den Stromverbrauch im Hause des Klägers hat das Kreisgericht mit Urteil vom 21. Februar 1958 die ermäßigte Klage abgewiesen. Zur Begründung wird ausgeführt, daß die von der Preisstelle festgesetzten Preise Höchstpreise seien. Der Festsetzungsbescheid des Rates des Kreises vom 16. April 1957 enthalte zwar keine Regelung der Lichtgeldumlage. Der Kläger könne jedoch nur den tatsächlichen Stromverbrauch für die Allgemeinbeleuchtung von den Mietern bezahlt verlangen. Im Hause befänden sich sieben Brennstellen. In sechs von diesen seien die Glühbirnen nicht stärker als 40 Watt, die siebente werde durch Schwachstrom gespeist. Daher sei ein Preis von monatlich 0,50 DM angemessen. Auf den Vertrag vom Jahre 1928 könne sich der Kläger nicht mehr berufen, da er, insoweit er mehr als 0,50 DM verlange, gegen die guten Sitten verstöße und auch mit dem Grundsätze des Artikels 24 unserer Verfassung nicht vereinbar, also insoweit nichtig sei. Der gegen dieses Urteil vom Kläger eingelegten Berufung hat das Bezirksgericht nach streifiger Verhandlung und Beiziehung einer weiteren Auskunft des VEB Energieversorgung mit Urteil vom 22. August 1958 stattgegeben. Abweichend von der Ansicht des Kreisgerichts hält das Be-