

sie — vermutlich wegen des Alters seines Vaters — bewirksam gemacht habe, sei ohne rechtliche Bedeutung. Die in dem Schreiben des Rates der Gemeinde D. vom 2. Mai 1957 enthaltene Bemerkung, daß ihm der Garten zustehe, stelle ganz offensichtlich einen Irrtum des Rates dar. Der Rat könne nicht ein neues Mietverhältnis begründen. Dazu seien nur die Kläger als Vermieter berechtigt gewesen; sie hätten aber nicht zugestimmt. Aus der Tatsache, daß der Verklagte den Mietzins für den Garten selbst gezahlt haben wolle und die Kläger ihn angenommen hätten, könne er nichts für seine Rechtsauffassung herleiten; denn nach dem von ihm überreichten Mietzinsquittungsbuch hätten sowohl er als sein Vater die Miete für beide Mietbereiche einschließlich des Gartenlandes seit Jahren zusammen bezahlt.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte Berufung eingelegt. Er hat ausgeführt: Die Parteien seien seit langem von der Voraussetzung ausgegangen, daß die von ihm bewirtschaftete Gartenhälfte auch zu seinem Mietbereich gehöre. Dieser Auffassung sei auch die frühere, in L. wohnende Mieterin und Grundstücksvermieterin Frau T. gewesen, deren Vernehmung als Zeugin er beantrage.

Das Bezirksgericht hat die Berufung mit Beschluß als offensichtlich unbegründet verworfen. Zur Begründung führt es aus: Der Verklagte habe nicht bewiesen, daß der zwischen den Klägern und seinem Vater bestehende Mietvertrag dahin abgeändert worden sei, daß er Mieter der Gartenhälfte werde. Der Mietfestsetzungsbescheid des Rates der Gemeinde D. habe eine derartige Rechtsänderung nicht herbeiführen können; der Verklagte habe auch nicht bewiesen, daß bei den Verhandlungen anläßlich der Mietzinsüberprüfung die Klägerin zu 1) ihn als Mieter der Gartenhälfte bezeichnet habe. Die Kläger hätten nach dem Tode des Vaters des Verklagten dessen Mietzahlung für die Gartenhälfte nicht angenommen. Im übrigen habe der Verklagte sich in dem Schreiben seines Bevollmächtigten vom 2. Januar 1959 auf den Standpunkt gestellt, daß die Gartenhälfte ihm gegenüber nicht gekündigt werden könne, weil die Gartennutzung seinem Vater zustehe.

Der Generalstaatsanwalt der Deutschen Demokratischen Republik hat die Kassation dieses Beschlusses beantragt. Er führt aus: Es sei unter Verletzung des § 139 ZPO nicht untersucht worden, ob der Verklagte nicht den Hausstand seines Vaters geteilt habe. Wenn dies der Fall gewesen sei, wofür auch das Schreiben des Verklagten und seines Vaters vom 2. Januar 1959 spreche, so seien sie aus einem einheitlichen Mietvertrag berechtigt gewesen, den Garten zu nutzen. Sollte der Verklagte im Hausstand seines Vaters gelebt haben, so sei der Garten ohne weiteres auf ihn übergegangen. Die Zuweisung der Wohnung an die Klägerin zu 3) durch die Lenkungsbehörde habe sich nicht auf den Garten erstreckt.

Der Kassationsantrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Der Streitgegenstand hat zwar nur eine verhältnismäßig geringe wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung. Wesentlich für die Beurteilung im Kassationsverfahren ist aber, daß grundlegende Bestimmungen des Verfahrens und infolgedessen auch die sozial bedeutsamen materiellen Vorschriften des Mieterschutzrechtes in der Entscheidung des Bezirksgerichts nicht beachtet worden sind.

Zunächst einmal ist der Sachverhalt schon vom Kreisgericht nicht ausreichend festgestellt worden, oder zumindest etwaige Erkenntnisse, die das Kreisgericht vielleicht erlangt zu haben geglaubt hat, in der Begründung seines Urteils keinen Ausdruck gefunden.

Aus dem Inhalt der Akten ergibt sich zwar, daß der Verklagte jahrelang im Hause der Kläger gewohnt hat, und aus der Parteienbezeichnung sowohl in der Klageschrift als im Urteil — dem sog. Rubrum — geht hervor, daß er auch jetzt noch dort wohnt, wie ihm auch der Kassationsantrag dort zu Händen seiner Ehefrau zugestellt worden ist.

Das Urteil des Kreisgerichts läßt aber eine Feststellung vermissen, aus welchem Rechtsgrund der Verklagte Räume im Hause der Kläger innehat, ob er also deren Mieter oder Untermieter seines Vaters gewesen ist oder, wie dies der Generalstaatsanwalt für möglich hält, ohne ein Mietverhältnis den Hausstand seines Vaters geteilt hat.

Es muß sowohl mit der Möglichkeit gerechnet werden, daß der Verklagte durch die Einweisung eine besondere

Wohnung erhalten hat, also, wenn auch ohne schriftlichen Mietvertrag, Mieter (Teilmieter' im Hause der Kläger geworden ist, als auch damit, daß er Untermieter war, als auch, da jetzt die behauptete Einweisung nicht geprüft worden ist, daß er ohne Abschluß eines Mietvertrages die Wohnung des Vaters geteilt hat, also dessen Hausstand angehört. Da nach dem schriftlichen Mietvertrag die Wohnung des Vaters nur zwei Räume umfaßte, ist auch zunächst die Annahme eines besonderen Mietverhältnisses des Verklagten für andere in dem Hause liegende Räume verhältnismäßig wahrscheinlich.

Wenn der Verklagte zum Hausstand seines Vaters gehört haben sollte und, wie es nach dem Dargelegten zu vermuten ist, dort noch weiterhin seine Wohnung hat, so würde die Zuweisung eines Teiles der Wohnräume, die bisher sein Vater von den Klägern gemietet hatte, an die jetzige Klägerin zu 3) sein Recht, mit dem Rest der Wohnung als bisheriger Angehöriger des Hausstands des inzwischen verstorbenen Vaters auch den Garten zu behalten, unberührt lassen. Dieser könnte ihm, soweit die Voraussetzungen für eine Teilaufhebung des Mietverhältnisses überhaupt gegeben sind, nur dann entzogen werden, wenn eine Mietaufhebungsklage der Kläger Erfolg hätte.

Nun haben die Kläger allerdings dringenden Eigenbedarf der Klägerin zu 3) geltend gemacht; das Kreisgericht hat diese Frage aber nicht untersucht und infolgedessen im Urteil auch keine Feststellungen nach dieser Richtung getroffen.

Wenn andererseits aber der Verklagte eine selbständige Wohnung innegehabt hätte, so würde er für diese als Mieter zu betrachten sein. Die Kläger könnten dann nicht auf der einen Seite jahrelang Mietzins zum mindesten für die Wohnräume des Verklagten widerspruchslos entgegengenommen haben und andererseits jetzt seine Mieterreignenschaft hinsichtlich der von ihm noch bewohnten Räume bestreiten. Nun hat die streitige Gartenhälfte allerdings nach dem Vertrag zur Wohnung des Vaters des Verklagten gehört, wenn auch der Vertrag gerade in dieser Beziehung undeutlich ist und nicht erkennen läßt, ob B. O. die linke oder die rechte Hälfte des Gartens oder vielleicht auch der gesamte Garten zustehen sollte. Das würde aber nicht ausschließen, daß sich die Beteiligten — die Kläger einerseits, der Verklagte und sein Vater andererseits — über einen Übergang des Gartenedls auf den Verklagten geeinigt haben.

Es wäre also, wenn man den Verklagten als selbständigen Mieter ansieht, notwendig gewesen, die frühere Grundstücksverwalterin Frau T. gemäß dem ausdrücklichen Beweisantrag des Verklagten im Berufungsverfahren zu vernehmen.

Die Unterlassung der Vernehmung dieser Zeugin widerspricht nicht nur dem Grundsatz, den Sachverhalt so gründlich festzustellen, wie dies im Rahmen der tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Möglichkeiten ausführbar ist, sondern stellt darüber hinaus eine Verletzung des Rechts der Partei auf Vernehmung der für ein schlüssiges Beweisthema benannten Zeugen dar.

Die Berufung des Verklagten war also nicht ausichtslos, wenn auch das endgültige Ergebnis des Berufungsverfahrens in diesem Stadium nicht vorausgesagt werden kann. Sie angesichts der bisherigen ungenügenden Prüfung des Sachverhalts und entgegen einem schlüssigen Beweisantrag gemäß § 41 AnglVO als offensichtlich unbegründet zu verwerfen, läßt die Möglichkeit offen, daß die sozial besonders bedeutsamen Mieterschutzvorschriften auf dem Umweg der Ablehnung eines Mietverhältnisses umgangen worden sind, und bedeutet darüber hinaus eine Verletzung grundlegender Verfahrensvorschriften, die mit Recht dem Generalstaatsanwalt die Sache als kassationswürdig erscheinen ließ und rechtlich gemäß § 14 OGStG in Verbindung mit entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 1 ZPO zur Aufhebung des Beschlusses des Bezirksgerichts und zur Zurückverweisung an dieses Gericht nötig.