

schon deshalb nicht, weil sich die Bedürfnisse der Klägerin ja jederzeit ändern konnten. Sie hätte sich z. B. wieder verheiraten können und wäre in diesem Fall berechtigt, die Familienmitglieder in die Wohnung aufzunehmen (§ 1093 Abs. 2 BGB). Allerdings könnten sich diese beim Tode der allein berechtigten Klägerin auf das Wohnungsrecht nicht berufen.

Es war überhaupt verfehlt, Art und Umfang des Wohnungsrechts der Klägerin allein nach ihren Bedürfnissen zu beurteilen und sich dabei auf § 1091 BGB zu stützen. Diese Bestimmung gilt nur „im Zweifel“; hat also nur dann Bedeutung, wenn über den Umfang eines Wohnungsrechts keine bestimmten entgegenstehenden Vereinbarungen getroffen worden sind. Gerade das Letztere trifft jedoch auf den vorliegenden Fall zu.

Wenn das Bezirksgericht glaubt annehmen zu müssen; daß die frühere und derzeitige Wohnraumlage den Umfang eines Wohnungsrechts bestimmt, so ist auch diese Auffassung irrig. Die Wohnungsbehörde wird durch das vertragliche Wohnungsrecht der Klägerin in keiner Weise in ihrem Bestimmungsrecht über die Wohnung eingeschränkt, die nach wie vor der Bewirtschaftung nach jeder Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955 unterliegt. Die Inhaber von Eigentums- oder auch anderen Rechten können insoweit keine Vorteile gegenüber anderen Bürgern genießen. Diese Rechte können aber auch durch einen Verwaltungsakt weder ganz noch teilweise aufgehoben werden. Bei einer eventuellen Unterbelegung unterliegt die Wohnung der Klägerin ebenso der Erfassung wie beispielsweise die eines Hauseigentümers im eigenen Grundstück. Das Bezirksgericht hat nicht beachtet, daß, wie auch im vorliegenden Fall, Wohnungsrechte oft durch letztwillige Verfügung oder zwecks anteiliger wertmäßiger Belegung des Kaufpreises eines Grundstücks begründet werden, für den Berechtigten also einen bestimmten Wert darstellen. Durch eine behördliche Erfassung und Belegung der Wohnung durch Dritte wird daran nichts geändert. Wohl aber geschähe dies; Wie es das Bezirksgericht mit seinem Urteil irrtümlich für richtig hält, durch eine räumliche Beschränkung des Rechts auf die jeweiligen unter Umständen wechselnden Wohnraumbedürfnisse des Berechtigten. Bei dieser Rechtsauffassung hätte im übrigen nicht dieser; sondern stets der Eigentümer den Vorteil.

Die Beschränkung des Wohnungsrechts der Klägerin auf zwei Zimmer, wobei das Bezirksgericht nicht einmal festgestellt hat, auf welche Zimmer sich nunmehr das Recht erstrecken soll, kann auch nicht mit dem relativ geringen im Vertrag angegebenen Jahreswert des Wohnungsrechts von 200 DM begründet werden. Welche Motive dieser Wertfestsetzung bei Vertragsabschluß zugrunde lagen, kann dahingestellt bleiben. In der Regel dienen derartige Wertangaben nur der Gebührenberechnung durch die Urkundsperson. In jedem Fall aber soll dieser Wert für die gesamte Wohnung von vier Zimmern, nicht aber nur für zwei Zimmer gelten. Nach der Auffassung des Bezirksgerichts hätte das Wohnungsrecht der Tochter der Klägerin ja überhaupt keinen Wert gehabt, was erkennbar unlogisch wäre.

Nach alledem unterliegen die von der Wohnungsbehörde erfaßten und an die Verklagte vergebenen Zimmer noch dem Wohnungsrecht der Klägerin. Sie ist, da die Behörde im Rahmen ihrer sich aus der Wohnraumverordnung ergebenden Befugnisse über zwei dieser Zimmer verfügt hat, berechtigt, Wertersatz in Höhe der zulässigen Miete dafür von dem in die Wohnung Eingewiesenen zu verlangen. Das hat das Oberste Gericht bereits in mehreren Entscheidungen, so in den Urteilen vom 30. November 1956 — 1 Zz 274/56 — und vom 29. Oktober 1957 — 1 Zz 31/57 —; ausgesprochen.

Es kann dahingestellt bleiben, wie zu entscheiden wäre, wenn die Klägerin freiwillig ihr Wohnungsrecht aufgegeben hätte. In jedem Fall müßten aber auch dann die Vorschriften über das Erlöschen des dinglichen Wohnungsrechts (§§ 1093, 875 BGB) beachtet werden. Im vorliegenden Fall steht auf Grund der schriftlichen Stellungnahme des Rates der Gemeinde aber fest, daß die Klägerin nur auf Betreiben der Wohnungsbehörde zwei Zimmer zugunsten von Wohnungsuchenden geräumt hat. Von einer Aufgabe des Rechts oder einem Verzicht, die die Löschung des dinglichen Wohnungsrechts allenfalls begründen könnten, kann also keine Rede sein.

Von dieser Rechtslage hätte das Bezirksgericht bei seiner Entscheidung ausgehen müssen. Es hätte klären müssen, ob, wann und durch wen die Verklagte Kenntnis von dem Wohnungsrecht der Klägerin erlangt hat. Nach ihrer eigenen Darstellung in der Begründung des Widerspruchs gegen den ihr zugestellten Zahlungsbefehl ist ihr das Bestehen eines Wohnungsrechts der Klägerin annehmbar bei oder doch alsbald nach dem Einzug in die Wohnung bekannt geworden. Sie hat sich aber auf die Erklärung des Eigentümers verlassen, daß die Klägerin das Wohnungsrecht auf gegeben und sie deshalb die Miete an den Hauseigentümer zu zahlen habe. Um jedoch mit befreiender Wirkung zahlen zu können, hätte sie sich an die Wohnungsbehörde wenden müssen, um von dort die bestimmte Anweisung zu erhalten, mit wem sie bei der gegebenen Situation den Mietvertrag abzuschließen hatte. Der Wohnungsbehörde war nämlich das bestehende Wohnungsrecht der Klägerin bekannt; sie wußte auch, daß die Klägerin mit der früheren Mieterin einen Mietvertrag über die gleichen Zimmer abgeschlossen und auch die Miete von dieser entgegengenommen hatte. Die Verklagte hätte aber auch, wenn es für sie ohne ihr Verschulden ungewiß blieb, wer zur Annahme der Miete berechtigt war, nach §§ 372 ff. BGB die Miete hinterlegen können und müssen. Keinesfalls genügt es zu ihrer Entlastung, daß sie allein auf die Erklärung des Eigentümers hin die Miete an diesen zahlte.

§§ 138, 565 BGB.

Langfristige Kündigungsvereinbarungen in Mietverträgen über gewerbliche Räume, die sich zugunsten nur einer Mietpartei auswirken, sind sittenwidrig.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 23. September 1960 - 2 BCB 26/60.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Wohnhauses, in welchem der Verklagte bis zum 30. Juni 1959 eine Wohnung mit Ladenräumen innehatte. In dem am 7. Januar 1948 geschlossenen Mietvertrag ist vereinbart worden, daß das Mietverhältnis am 31. Dezember 1953 enden sollte. Das Vertragsverhältnis sollte sich aber jeweils um ein Jahr verlängern, sofern der Verklagte nicht spätestens drei Monate und drei Tage vor Ablauf der Mietzeit kündigte. Der Verklagte hatte die Mieträume am 5. Juni zum 1. Juli 1959 gekündigt. Die Klägerin hat sich jedoch auf den Mietvertrag berufen und von dem Verklagten die Mietzahlung bis einschließlich Dezember gefordert.

Im erstinstanzlichen Verfahren hat sich der Verklagte bereit erklärt, für die Monate Juli, August und September 1959 noch Miete an die Klägerin zu zahlen. Im übrigen hat er Klageabweisung beantragt.

Das Stadtbezirksgericht hat durch Urteil vom 7. April 1960 den Verklagten nach seinem Anerkenntnis verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es ausgeführt: Dem über das Anerkenntnis des Verklagten hinausgehenden Zahlungsanspruch der Klägerin könne trotz der vertraglichen Vereinbarungen nicht stattgegeben werden. Auszugehen sei davon, daß die Verfügungsgewalt der Vertragspartner über Wohn- und Gewerberäume stets durch die zwingenden verwaltungsrechtlichen Verfügungen, die von der Abteilung Wohnungswesen zu treffen seien, eingeschränkt würde. Die Abteilung Wohnungswesen habe den zum 1. Juli 1959 freigemeldeten Laden mit