

schon in der Rechtsantragsstelle darauf hin, daß die Bürger nach entsprechender Aufklärung geeignete Fälle an die Konfliktkommission zur Beratung heran tragen. Wenn die Bürger es wünschen, nehmen sie deren Anträge auf und leiten sie den Konfliktkommissionen zu. Anschließend unterstützen sie die Konfliktkommissionen bei der Vorbereitung und Durchführung der Beratung über zivilrechtliche Streitigkeiten. Im wesentlichen handelt es sich dabei um eine Unterrichtung über die Rechtslage, den Gang der Beratung und die Möglichkeiten der erzieherischen Einflußnahme. Die Verantwortung für die Beratung verbleibt selbstverständlich bei den Konfliktkommissionen.

So erschien z. B. beim Kreisgericht Schwerin-Stadt ein Bürger, der gegen einen seiner Mieter eine Forderung auf Zahlung rückständiger Miete geltend machte. Auf den Hinweis des Sekretärs erklärte er sich mit der Verhandlung seines Anliegens vor der Konfliktkommission einverstanden. Der Sekretär nahm daraufhin einen entsprechenden Antrag des Vermieters mit einer ausführlichen Begründung auf und leitete, nachdem er mit dem Vorsitzenden der betreffenden Konfliktkommission Rücksprache genommen hatte, die Sache an die Konfliktkommission weiter. Diese beraumte den Beratungstermin an und lud die Beteiligten hierzu. In der Beratung konnte festgestellt werden, daß der Schuldner — offenbar in Auswirkung der Tatsache, daß die Konfliktkommission sich mit der Sache befassen wollte — bereits den größten Teil der rückständigen Miete gezahlt hatte. Auf Vorschlag der Mitglieder der Konfliktkommission einigten sich beide, daß der Restbetrag in Raten und danach die laufende Miete am Gehaltszahlungstag monatlich im voraus gezahlt wird. Auch bezüglich der Bezahlung von Heizungs- und Lichtgeld wurde zwischen den Beteiligten eine Einigung herbeigeführt. Nach der Protokollierung und Bestätigung dieser Einigung, die zum besseren Verständnis noch einmal vorgelesen und von den Beteiligten genehmigt wurde, machte der Vorsitzende der Konfliktkommission den Antragsteller darauf aufmerksam, daß er beim Kreisgericht die Vollstreckbarkeit dieser Vereinbarung beantragen könne, wenn der Schuldner seiner Zahlungspflicht nicht nachkomme.

Die erzieherische Wirkung solcher Verhandlungen vor der Konfliktkommission wird es aber nur in Ausnahmefällen nötig machen, Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten. Selbstverständlich müssen derartige Einigungen so klar formuliert werden, daß aus ihnen die Rechte und

Pflichten der Beteiligten eindeutig ersichtlich sind.

Häufig sind Beratungen der Konfliktkommissionen nicht nötig, weil die Antragsgegner freiwillig ihren Pflichten nachkommen, wenn sie erfahren, daß ihre Sache vor der Konfliktkommission verhandelt werden soll.

Da das Zivilrecht umfangreich ist, sollten die Richter und Sekretäre die Mitglieder der Konfliktkommissionen bei allen zivilrechtlichen Fragen kameradschaftlich beraten und unterstützen. Sie sollten insbesondere in den Schulungen der Konfliktkommissionen

das Zivilrecht behandeln und damit auch auf diesem Rechtszweig auf die Herstellung eines engen Vertrauensverhältnisses zwischen diesem Erziehungsorgan der Werktätigen und den Justizorganen hinwirken. Damit tragen sowohl die Konfliktkommissionen als auch die Kreisgerichte mit dazu bei, daß die in den Konfliktkommissionen arbeitenden Werktätigen auch in die Zivilrechtspflege einbezogen werden und die sozialistische Demokratie ebenfalls auf diesem Gebiet durchgesetzt wird.

*KARL-HEINZ DIEDRICH, Oberrichter  
am Bezirksgericht Schwerin*

## Zur Eigenbedarfsklage des Grundstückskäufers

Das in NJ 1963 S. 349 veröffentlichte Urteil des Obersten Gerichts vom 30. November 1962 — 2 Zz 22/62 — wirft Probleme auf, die in der Praxis von großer Bedeutung sind. Die Klage auf Mietaufhebung berührt in jedem Falle durch Verwaltungsakte entstandene Rechtsverhältnisse. Sie werden entweder aufgehoben oder bleiben bei Klageabweisung bestehen. Für den Kläger und auch den Verklagten entstehen gegebenenfalls neue Rechtsverhältnisse, die ebenfalls entsprechend der Wohnraumlenkungsverordnung in die Zuständigkeit der Wohnungsbehörden fallen. Es ist daher nicht richtig, wie in der Entscheidung schon angeführt wurde, daß die Zuweisung von angemessenem Wohnraum für den Verklagten auf die Entscheidung des Gerichts ohne Einfluß ist. Wird dem Verklagten keine Wohnung zugewiesen, die seinen berechtigten Ansprüchen genügt, dann entsteht für ihn im Falle der Verurteilung eine unbillige Härte, da er ja nicht für den gesteigerten Bedarf des Vermieters verantwortlich gemacht werden kann. Gerade der behandelte Fall ist ein typisches Beispiel für die häufig anzutreffende Praxis, daß der Käufer eines Grundstückes eine viel zu kleine Wohnung bezieht, um nach einer gewissen Zeit mit Hilfe der Eigenbedarfsklage den ihm wirklich zustehenden Wohnraum zu fordern. Er erreicht also mit Hilfe des Gerichts, daß der oft jahrelang in dem Grundstück wohnende Mieter ohne eigene Schuld ausziehen und dafür auch noch Kosten für den verlorenen Rechtsstreit bezahlen muß.

Deshalb sollten die Abteilungen für Innere Angelegenheiten, die über die Genehmigung des Kaufs von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken entscheiden — § 4 GrundstücksverkehrsVO vom 11. Januar 1963 (GBl. II S. 159) —, und auch die Wohnungsbehörden immer wieder darauf hinweisen, daß der Kauf eines Grund-

stücks kein Anrecht auf Zuweisung einer Wohnung in diesem Grundstück schafft.

Natürlich muß angestrebt werden, den Eigentümer im Grundstück wohnen zu lassen, da er nur dann seine Verpflichtungen gegenüber den Mietern und dem Staat ordnungsgemäß erfüllen kann. Man wird ihm also eine frei werdende Wohnung im gekauften Haus nicht vorenthalten, nur hat er keinerlei Recht, auf Räumung einer Wohnung zu bestehen. Ist einer der Mieter freiwillig bereit, seine Wohnung zu räumen, dann dürften seitens der Wohnraumlenkung keine Bedenken dagegen bestehen.

Zieht der Käufer des Grundstücks aber trotz Belehrung in eine zu kleine Wohnung oder bewohnt er diese bei Abschluß des Vertrages bereits, dann muß in jedem Fall bei Einreichung der Eigenbedarfsklage untersucht werden, inwieweit er über diese Bestimmungen belehrt war. Damit kann verhindert werden, daß Bürger unter Ausspielung der Wohnraumlenkungsbehörden im Wege der Klage nach dem Mieterschutzgesetz ihr Ziel zu Lasten wirtschaftlich schwächerer Bürger erreichen.

Die genaue Kenntnis der Umstände, unter denen der Vermieter den Grunderwerb getätigt hat, erfordert die enge Zusammenarbeit des Kreisgerichts mit den örtlichen Wohnraumlenkungsbehörden und unter Umständen auch mit dem Beurkundungsorgan, welches den Kaufvertrag abgeschlossen hat. Dabei wird sich ergeben, wie die Belehrungen erfolgten und ob die Eigenbedarfsklage durch Familienzuwachs oder ähnliche Gründe ihre Berechtigung gegenüber dem Mieter findet, oder ob der Vermieter in der vorstehend geschilderten spekulativen Weise zu mehr Wohnraum gelangen will.

*GERHARD CURTH, Oberreferent in der  
Abteilung für Innere Angelegenheiten  
beim Rat des Bezirks Karl-Marx-Stadt*