

Zu § 7 WLVO hat das Oberste Gericht in der Sache X Zz 3/60 (OGZ Bd. 7 S. 168, NJ 1960 S. 661) entschieden, daß bei der Abwägung der Interessen die Tatsache, daß der Mieter schwerbeschädigt ist, nicht dazu führen kann, daß das sich daraus ergebende Vorrecht allen rechtserheblichen Interessen des anderen Teils vorgeht, so daß diese etwa überhaupt nicht mehr berücksichtigt werden könnten. Allerdings kann bei der Interessenabwägung — bei sonst gleichen Voraussetzungen — die bei einer Person vorliegende Schwerbeschädigung ausschlaggebend sein.

Die zur sachlichen Begründetheit einer Mietaufhebungsklage wegen Eigenbedarfs gehörende Bestätigung, daß dem Kläger die im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses frei werdende Wohnung zugewiesen wird, ist, wenn die nach § 4 Abs. 2 MSchG zulässige Teilaufhebung eines Mietverhältnisses hinsichtlich eines Hausgartens verlangt wird, auch entsprechend nachzuweisen. Begehrt jedoch der Kläger die Aufhebung eines Mietverhältnisses hinsichtlich eines Hausgartens gern. § 4 Abs. 2 MSchG mit der Begründung, er benötige die Gartenfläche als Bauplatz, dann kann eine Aufhebung des Mietverhältnisses zur Erfüllung dieses Zwecks nur in Betracht kommen, wenn der Kläger vom zuständigen Organ der Staatlichen Bauaufsicht eine Baugenehmigung erhalten hat (OG, 2 Zz 47 59 in OGZ Bd. 7 S. 126, NJ 1960 S. 180).

Entscheidungen zu Einzelproblemen

Zur Begründung eines Mietverhältnisses über eine *Hauswartwohnung* stellt das Präsidium des Obersten Gerichts in seinem Urteil 1 PrZ — 15 — 10/64 fest, daß die Begründung eines unter die Vorschrift des § 20 MSchG fallenden Mietverhältnisses mit Arbeitsleistungen nicht dem Ermessen der Vertragsschließenden überlassen bleiben kann, weil sonst in die den örtlichen Organen obliegende Verpflichtung, den Wohnraum entsprechend den gesellschaftlichen Bedürfnissen zu verteilen, eingegriffen würde. Deshalb ist auch auf Grund der in der WohnraumlenkungsVO aufrechterhaltenen Wohnungsbewirtschaftung für die Vermietung einer Wohnung als Dienstwohnung an einen nebenberuflichen Hausmann das Einverständnis der Wohnungsbehörde erforderlich.

Mit der Entscheidung 1 ZzF 40/60 hatte das Oberste Gericht Grundsätze für die *Zuweisung von AWG-Wohnungen im Ehe Scheidung s- oder Hausratsverfahren* an einen der früheren Ehepartner entwickelt (OGZ Bd. 8 S. 38 NJ 1961 S. 140). Seit dem Inkrafttreten der VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom

21. November 1963 (GBl. 1964 II S. 17) sind die Rechtsbeziehungen zwischen den geschiedenen Eheleuten bei der Zuweisung der Wohnung für die Mitglieder der AWG gesetzlich neu geregelt. Danach können Ehegatten gem. Abschn. II Ziff. 5 des AWG-Musterstatuts ihren Beitritt zur AWG nur gemeinsam erklären. Nach Abschn. VII Ziff. 6 des Musterstatuts entscheiden die Gerichte darüber, wer von den Ehepartnern die Nutzungsrechte an der Wohnung weiter ausüben soll, wenn sich die Eheleute bei Scheidung der Ehe hierüber nicht einigen können.

Das Oberste Gericht hat den im Urteil 1 Zz 15/59 (NJ 1959 S. 784) ausgesprochenen Grundsatz, daß Vereinbarungen, die einen Mißbrauch der Gestaltung von zivilen Rechtsgeschäften bedeuten, unbeachtlich sind, für das Wohnungsmietrecht mit seinen Urteilen 2 Zz 7/60 und 2 Zz 3/61 (OGZ Bd. 8 S. 87, NJ 1961 S. 506) weiterentwickelt. Danach darf die *Gestaltung eines Mietvertrages* nicht dazu führen, daß der gesetzlich bestimmte Umfang des Mieterschutzes eingeschränkt wird. Es ist daher unzulässig, zu vereinbaren, daß ein Teil der Mietwohnung oder ihres Zubehörs nicht kraft

Mietvertrages vermietet, sondern als Gegenstand einer Leihe betrachtet wird.

In einzelnen Fällen haben sich die Instanzgerichte mit dem Inhalt und den Befugnissen des Inhabers eines *dinglichen Wohnrechts* zu befassen. Hierzu hat das Oberste Gericht entschieden, daß das Wohnrecht nur als dingliches Recht, nämlich als beschränkte persönliche Dienstbarkeit, möglich und als solches der Eintragung bedürftig ist (§ 1093 BGB). Es hat mit seinen Urteilen 1 Zz 1161 (OGZ Bd. 8 S. 118, NJ 1961 S. 651) und 2 Zz 18/61 (NJ 1962 S. 718) ferner ausgesprochen, daß durch Testament oder Vertrag nur ein Anspruch auf Begründung eines Wohnrechts durch Eintragung entstehen kann.

Durch ein dingliches Wohnrecht wird die zuständige Wohnungsbehörde jedoch nicht gehindert, nach der WohnraumlenkungsVO über die dem Wohnrecht unterliegenden Wohnräume zu verfügen. Sofern die Wohnungsbehörde Räume, die dem Wohnrecht unterliegen, Mietern zuweist, gebührt dem eingetragenen Inhaber des Wohnrechts der Mietzins. Dies gilt auch für den Wohnberechtigten, der — weil nicht eingetragen — kein echtes Wohnrecht erworben hat, aber mit Zustimmung des Grundstückseigentümers die betreffenden Räume bewohnt, wenn in sie weitere Mieter eingewiesen werden. Der Wohnberechtigte handelt jedoch dem Sinn des Wohnrechts zuwider, wenn er die dem Wohnrecht unterliegenden Räume überhaupt nicht benutzt und durch sie lediglich Mietzins gewinnen will. Eine solche Absicht ist dann anzunehmen, wenn er gegen eine ihm die Benutzung der Wohnung verwehrende Anordnung der Wohnraumlenkungsbehörde keinerlei Gegenstellungen erhebt.

Wiederholt gab es Streitigkeiten, wenn der Mieter oder Pächter die *Wohn- und Gewerberäume* zwar aufgekündigt hatte, die Wohnräume mit Ablauf der Kündigungsfrist infolge Nichtzuweisung anderen Wohnraumes durch die zuständige Wohnraumlenkungsbehörde aber nicht herausgeben konnte. Hierzu hat das Oberste Gericht ausgesprochen, daß die Nichtherausgabe der Wohnräume nicht ohne weiteres die Folgen des § 557 bzw. des § 597 BGB auslöst. Die Wohnungsbehörden haben darüber zu befinden, ob ein Pacht- oder Mietobjekt, das Wohn- und Gewerberäume umfaßt, auch weiterhin in diesem Zusammenhang bestehen sollen oder zu trennen ist. Es hängt also gegebenenfalls nicht allein von dem Willen der Vertragspartner ab, ob das Vertragsverhältnis im gesamten Umfang beendet werden kann. Unbeschränkte Geltung konnten die Bestimmungen der §§ 557 und 597 BGB deshalb nur zu einer Zeit haben, in der es eine strenge staatliche Lenkung und Verteilung des Wohnraumes nicht gab. Der Verpächter kann daher seinen Anspruch auf Fortzahlung der Pacht allenfalls auf die allgemeinen Grundsätze über den Schadensersatz stützen, wenn er ein schuldhaftes Verhalten des Pächters zu behaupten und nachzuweisen in der Lage ist. Ein Verschulden des Pächters könnte in diesen Fällen beispielsweise darin liegen, daß er nicht rechtzeitig vor Beendigung des Pachtverhältnisses um Zuweisung anderen Wohnraumes nachgesucht hat und daß dieses verzögerliche Verhalten für die Entstehung eines Schadens des Verpächters ursächlich war (OG, 1 Zz 33/58 in NJ 1959 S. 354; 1 Zz 41/58).

In bisher zwei Entscheidungen (2 Zz 64/57 und 2 Zz 5/61 in OGZ Bd. 8 S. 115, NJ 1961 S. 830) hat das Oberste Gericht ausgesprochen, daß die halbjährige *Verjährungsfrist für die Ersatzansprüche des Mieters* gern. § 558 Abs. 1 BGB auch dann Anwendung zu finden hat, wenn diese mit Ansprüchen aus anderen Rechtsgründen, insbesondere Auftrag, Geschäftsführung ohne Auftrag und ungerechtfertigter Bereicherung konkurrieren.