

Räume als eine in sich abgeschlossene Wohnung angesehen habe.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte Berufung eingelegt. Im Berufungsverfahren haben die Parteien übereinstimmend vorgetragen, die Kläger hätten zu Beginn des Mietverhältnisses gefordert, daß der Verklagte einen Wasseranschluß in ihrer Küche herstelle, später aber den Mietvertrag mit der die Mitbenutzung der Küche der Frau S. betreffenden Vereinbarung ohne Vorbehalte unterschrieben.

Die Kläger haben hierzu erklärt, sie hätten damals zunächst nicht weiter auf ihrem Verlangen bestanden, da zu dieser Zeit nur zwei Kinder zu ihrem Haushalt gehörten. Während des Berufungsverfahrens ist den Klägern das vierte Kind und nach den im Kassationsverfahren eingereichten Schriftsätzen, deren Inhalt in diesem Verfahrensstadium nicht nachgeprüft werden kann, in der Zwischenzeit das fünfte Kind geboren worden.

Das Bezirksgericht hat nach Einholung einer Auskunft der zuständigen Abt. Wohnraumlentung die Entscheidung des Kreisgerichts abgeändert und die Klage mit folgender Begründung abgewiesen: Die von den Parteien getroffene Vereinbarung über die Mitbenutzung der Küche der Mieterin S. durch die Kläger sei rechtmäßig. Frau S. sei vertraglich verpflichtet, diese Mitbenutzung zu dulden. Diese Pflicht habe schon gegenüber allen Vormietern in der Wohnung der Kläger bestanden. Die Vereinbarung stehe entgegen der Ansicht des Kreisgerichts nicht im Widerspruch zur Wohnungszuweisung. Aus der Auskunft der Abt. Wohnraumlentung vom 20. Februar 1963 ergebe sich, daß es den Vorstellungen dieser Dienststelle entsprochen habe, daß die Kläger zur Wasserentnahme die Küche der Mieterin S. benutzen sollten. Die Kläger müßten daher die eingegangene Vereinbarung gegen sich gelten lassen und könnten sich insoweit nicht auf § 536 BGB berufen.

Der Präsident des Obersten Gerichts der Deutschen Demokratischen Republik hat die Kassation dieser Entscheidung beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Wie die Instanzgerichte richtig erkannt haben, ist infolge der staatlichen Wohnraumlentung die Wohnungszuweisung Voraussetzung für die Begründung eines Wohnungsmietverhältnisses. Die Zuweisung gibt gerade an, über welche Räume ein Mietvertrag überhaupt rechtmäßig abgeschlossen werden kann. Da der gesamte Wohnraum bis auf gesetzlich genau bestimmte Ausnahmefälle der staatlichen Lenkung und Verteilung unterliegt (§ 1 VO über die Lenkung des Wohnraumes - WLVO - vom 22. Dezember 1955 - GBl. 1956 I S. 3), gilt das auch für Nebengelasse und auch insoweit, als diese von mehreren Mietern oder Wohnungsinhabern gemeinsam benutzt werden sollen. Diesen Grundsatz hat der 1. Zivilsenat des Obersten Gerichts bereits in seiner Entscheidung vom 21. August 1958 — 1 Zz 26/58 — (NJ 1959 S. 356; OGZ Bd. 6 S. 207) ausgesprochen, in der darauf hingewiesen ist, daß dieser Rechtsansicht weder § 1 noch § 8 Abs. 2 der 1. DB zur WLVO vom 6. Juni 1956 (GBl. I S. 505) entgegensteht. Während die Bestimmung des § 1, nach der Bäder, Flure und dergleichen nicht als Wohnräume zählen, nur für die Feststellung der Wohnraumbedürfnisse der Bürger Bedeutung hat, richtet sich § 8 Abs. 2 (der festlegt, daß dann, wenn die zugewiesene Person über keine eigenen Nebenräume verfügt, der Wohnungsinhaber die Mitbenutzung zu gestatten hat) lediglich an die Wohnungsbehörde, die im Einzelfall die Bedürfnisse der Beteiligten genauso zu prüfen hat wie bei der Verteilung aller anderen Räume. Der erkennende Senat schließt sich dieser Rechtsauffassung an.

Demnach ist für die in diesem Verfahren zu entscheidende Frage zu allererst nötig, zu klären, welche Verfügung die Abt. Wohnraumlentung im Hinblick auf die

Wasserentnahme getroffen hat. Hat sie festgelegt, daß die Kläger für die Wasserentnahme das Mitbenutzungsrecht an der Küche der Mieterin S. haben — eine Festlegung, die einer Einschränkung der Benutzungsbefugnis durch diese Mieterin entsprechen würde —, so müssen sich die Kläger auf die insoweit mit dem Verklagten getroffene Vereinbarung verweisen lassen. Andernfalls sind sie ebensowenig daran gebunden, wie die Mieterin S. an entsprechende Abmachungen, da Verfügungen von Bürgern über Wohnraum nur mit Zustimmung der Wohnungsbehörde erfolgen dürfen. In diesem Falle können sich die Kläger mit Recht auf § 536 BGB berufen und vom Verklagten die Herstellung eines Wasseranschlusses in ihrer Wohnung fordern.

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß dann, wenn keine andere zumutbare, von der Wohnungsbehörde getroffene Regelung besteht, es regelmäßig eine gerechtfertigte und im Rahmen sozialistischer Wohnverhältnisse liegende Forderung ist, Wasseranschluß in der Küche zu haben. Wie der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 3. März 1964 — 2 Zz 3/64 —* in bezug auf die Beheizbarkeit einer Wohnung ausgesprochen hat, ist ein solcher Anspruch auch dann begründet; wenn bei Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung mit einer derartigen Anlage noch nicht versehen war. Es ist in diesen Fällen dem Vermieter unbenommen, bei der Mietpreisstelle um Genehmigung zur Erhöhung des Mietzinses nachzusuchen und — wenn sie erteilt wird — in ihrem Rahmen einen erhöhten Mietzins mit dem Mieter zu vereinbaren. Im Falle der Ablehnung durch den Mieter stände dem Vermieter dann das Recht zu, auf Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 3a MSchG zu klagen.

Es hat daher sowohl das Kreisgericht fehlerhaft entschieden, indem es ohne nähere Erörterungen, welche Verfügungen die Abt. Wohnraumlentung getroffen hat, der Klage stattgab, als auch das Bezirksgericht, das sich mit der Auskunft vom 20. Februar 1963 begnügte und zum entgegengesetzten Ergebnis gelangte. In der erwähnten Auskunft wird lediglich festgestellt, daß die damalige Wohnungszuweisung keinen besonderen Vermerk über die Wasserentnahme enthalten hat und alle bisherigen Mieter das Wasser aus der Küche der Mieterin S. entnommen haben, worüber die Kläger unterrichtet gewesen seien. Wie der Kassationsantrag mit Recht hervorhebt, ist diese Auskunft nicht geeignet, Klarheit darüber zu verschaffen, ob diese Dienststelle ausdrücklich oder stillschweigend festgelegt hat, daß die Kläger zur Wasserentnahme die Küche der Mieterin S. mitbenutzen sollen und ob die Mieterin S. bei der Zuweisung ihrer Wohnung oder später verpflichtet wurde, die Benutzung ihrer Küche mit anderen Mietern zu teilen. Keinesfalls ergibt sich das aber daraus, daß Frau S. die Wasserentnahme den Vormietern und bisher auch den Klägern gestattete. Dabei ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß es für zulässig zu halten ist, wenn die Wohnungsbehörde den etwa früher von ihr eingenommenen Standpunkt, das Wasser sei aus der Küche der Frau S. zu entnehmen, wegen der Vergrößerung der Familie der Kläger — also wegen Veränderung der Verhältnisse — ändert und nunmehr die Wohnung der Kläger als in sich geschlossene Wohnung ansieht, die demnach auch eine Wasserentnahmestelle haben muß. Es sind also in jedem Fall ganz bestimmte Verfügungen zu treffen und den Beteiligten bekanntzumachen. Erst dann sind die Gerichte in der Lage, im Zivilrechtswege über den Anspruch der Kläger zu entscheiden.

Das Urteil des Bezirksgerichts war daher wegen ungenügender Sachaufklärung gemäß §§ 139 und 272 b

* Das Urteil ist ebenfalls in diesem Heft veröffentlicht. — D. Red.