

des MSchG entspricht. Auch für die Verwaltungsorgane, die auf Grund des Vergleichs bei der Beschaffung einer anderen Wohnung tätig werden müssen, besteht damit die Sicherheit, daß die objektiven Voraussetzungen für das Räumungsbegehren Vorgelegen haben.

Erkennt der Verklagte den gegen ihn geltend gemachten Anspruch im Prozeß an, dann ist er gern. § 307 ZPO auf Antrag dem Anerkenntnis gemäß zu verurteilen, ohne daß noch eine Prüfung des erhobenen Anspruchs in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht zulässig ist. Im Gegensatz zum Versäumnisurteil entfällt beim *Anerkenntnisurteil* also die sog. Schlüssigkeitsprüfung.

Viele Gerichte übersehen aber, daß die Wirkung eines Anerkenntnisses nicht schlechthin jede Nachprüfung des erhobenen Anspruchs ausschließt. Nur dann nämlich, wenn der beiderseitige Wille der Parteien überhaupt in der Lage ist, die vom Kläger begehrte Rechtsfolge herbeizuführen, kann ein Anerkenntnisurteil ergehen. Zweifellos kann in der Abgabe eines Anerkenntnisses nicht etwa gleichzeitig eine Kündigung des Mieters gesehen werden; denn eine Erklärung erstreckt sich nur darauf, daß die vom Kläger vorgebrachten tatsächlichen Behauptungen, die zur Aufhebung des gesetzlichen Mieterschutzes und damit zur Zuerkennung des Räumungsanspruchs führen, vorliegen und nicht bestritten werden.

Der Mieter kann zwar durch Kündigung die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführen. Er kann aber in diesem Falle seinen weiteren Wohnraumbedarf nur im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über die Wohnraumlenkung wieder geltend machen, d. h., er hat Anspruch auf anderweitigen Wohnraum nur in der Reihenfolge der Einstufung seines Bedarfs durch die örtliche Abt. Wohnraumlenkung. Er kann aber keineswegs durch Abgabe eines Anerkenntnisses die gesetzlichen Voraussetzungen der §§ 2—4 MSchG herbeiführen<sup>1</sup>, weil die Voraussetzungen der Aufhebung des Mietverhältnisses durch Urteil von Amts wegen zu prüfen, und der Parteidisposition entzogen sind. Eine andere Auffassung würde dazu führen, daß sich der Mieter durch bloßes Anerkenntnis des Vorliegens von Räumungsgründen einen außerhalb der Reihenfolge liegenden Anspruch auf Zuweisung einer anderen Wohnung verschaffen könnte. Soweit deshalb die Voraussetzungen der Aufhebung des Mieterschutzes und damit der Berechtigung des erhobenen Räumungsanspruchs objektiv noch nicht nachgewiesen sind, kann ein Anerkenntnis allein noch nicht zum Erlaß eines Anerkenntnisurteils führen, wenn der Kläger einen solchen Antrag stellt.

Die Abgabe eines Anerkenntnisses und der darauf folgende Antrag auf Erlaß eines Anerkenntnisurteils führt bei Räumungsansprüchen also nicht automatisch

zum Erlaß eines Anerkenntnisurteils. Vielmehr haben die Gerichte, notfalls durch Beweiserhebungen, zu prüfen, ob auch in diesem Falle tatsächlich die gesetzlichen Voraussetzungen für den erhobenen Anspruch vorliegen. Ist der vom Kläger behauptete Sachverhalt nicht zu beweisen, dann ist die Klage trotz des Antrags auf Erlaß eines Anerkenntnisurteils abzuweisen.

Die für das Anerkenntnisurteil entwickelten Grundsätze gelten sinngemäß auch für das *Versäumnisurteil*. Das ergibt sich schon daraus, daß beim Anerkenntnisurteil die tatsächlichen Behauptungen des Klägers, soweit sie den Klaganspruch rechtfertigen, ausdrücklich zugestanden werden, während dieses Zugeständnis im Falle der Säumnis einer Partei durch die gesetzliche Fiktion des § 331 Abs. 2 ZPO unterstellt wird. Anders als beim ausdrücklichen Anerkenntnis muß das Gericht jedoch das Vorbringen des Klägers daraufhin prüfen, ob es den erhobenen Anspruch auch schlüssig begründet. Rechtfertigen die tatsächlichen Behauptungen den Anspruch nicht, dann ist die Klage abzuweisen. Selbst dann aber, wenn Schlüssigkeit vorliegt, kann das unterstellte Zugeständnis der Richtigkeit der klagbegründenden Tatsachen noch nicht zum Erlaß eines Versäumnisurteils führen. Auch in diesem Falle ist — wie bereits für das Anerkenntnisurteil im näheren dargelegt — das Vorliegen der gesetzlichen Mietaufhebungsgründe von Amts wegen zu prüfen.

Daraus ergibt sich für die Gerichte die Verpflichtung, die klagende Partei gern. § 139 ZPO darüber aufzuklären, daß die schlüssige Begründung des Klaganspruchs allein die Zuerkennung des Räumungsbegehrens durch Versäumnisurteil noch nicht rechtfertigt, sondern daß hierzu noch die Prüfung der objektiven Voraussetzungen des Anspruchs erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuwirken, daß an Stelle des Antrags auf Versäumnisurteil ein Antrag auf Entscheidung nach Aktenlage gern. § 331 a ZPO gestellt wird. Liegt ein solcher Antrag vor, dann ist das Gericht nicht gehindert, die erforderliche Beweiserhebung anzuordnen. Bei Räumungsklagen nach § 3 MSchG kann die Vorlage des Mietquittungsbuchs unter Umständen als objektives Beweismittel für die Berechtigung des erhobenen Anspruchs ausreichen.

Wird im Falle des § 4 MSchG nach durchgeführter Überprüfung der Berechtigung des Anspruchs ein Versäumnisurteil erlassen, ist zu beachten, daß in der Kostenentscheidung auch ohne ausdrücklichen Antrag der säumigen Partei dem Kläger die Kosten des Verfahrens gern. § 13 Abs. 3 MSchG auferlegt werden können. Dieser Hinweis erscheint erforderlich, weil aus den Erfahrungen der zweitinstanzlichen Praxis bekannt ist, daß diese Bestimmung in vielen Fällen übersehen wird.

## *dZadit uud Justiz iu dar ^Bundesrepublik*

*Rechtsanwalt Dr. GÜNTER SWATON, Haldensleben,  
Mitglied des Kollegiums der Rechtsanwälte im Bezirk Magdeburg*

### **Einige Grundzüge der Entwicklung des westdeutschen Wohn- und Mietrechts**

In seiner Schrift „Zur Wohnungsfrage“ hat Friedrich Engels den Nachweis geführt, daß die Wohnung als ökonomische Kategorie unter kapitalistischen Verhältnissen den Charakter einer echten Ware besitzt und als solche den Gesetzen der kapitalistischen Warenproduktion unterworfen ist<sup>1</sup>. Der Grundstückseigentümer ist infolge des Wirkens der Gesetze der kapitalistischen

Konkurrenz objektiv dazu angehalten, aus seinem Grundstück den höchstmöglichen Profit zu ziehen. Dieser fließt zweifellos in besonderem Maße aus Grundstücken, die bebaut sind, weil hier zu der Grundrente noch der Kapitalzins des vermieteten Hauses hinzutritt<sup>2</sup>. Deshalb erfolgt die Schaffung von Wohnraum im Kapitalismus fast ausschließlich zum Zwecke des Verkaufs und nicht für den Eigengebrauch.

<sup>1</sup> Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage. Berlin 1948. S. 3 f.; vgl. auch Ostmann. „Engels' Kampf gegen die bürgerliche Lösung der Wohnungsfrage“, NJ 1955 S. 739.

<sup>2</sup> Engels, a. a. O., S. 56-57.