

Die Klägerin behauptete, daß im August 1962 die Hausgemeinschaft in einer Hausversammlung beschlossen habe, dem Verklagten den Waschhaus- und den Hoftürschlüssel sowie das Hausbuch zur Verwahrung und Verwaltung auszuhändigen. Der Verklagte sei auch in den Besitz dieser Gegenstände gekommen. Dieser Beschluß der Hausgemeinschaft müsse aber als unzulässig angesehen werden. In jedem Miethaus sei es so, daß der Eigentümer des Grundstücks das Hausbuch führe, wozu er auch verpflichtet sei. Auch den Waschhaus-schlüssel habe der Eigentümer in Besitz, und er entscheide über die Vergebung des Waschhauses an die einzelnen Mieter. Trotz Aufforderung verweigere jedoch der Verklagte die Herausgabe dieser Gegenstände. Die Klägerin hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an die Klägerin den Waschhaus-schlüssel, den Hoftürschlüssel und das Hausbuch, die alle zu dem Grundstück E.-Straße 58 gehören, herauszugeben.

Der Verklagte beantragte Klagabweisung. Er hat entgegnet, daß die Hausgemeinschaft den fraglichen Beschluß im Beisein der Klägerin gefaßt habe.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. In seiner Entscheidung hat es ausgeführt, daß die Klägerin mit dem Beschluß der Hausgemeinschaft, daß der Verklagte den Waschhaus- und den Hoftürschlüssel sowie das Hausbuch übernehmen soll, einverstanden gewesen sei. Das Gericht habe sich davon überzeugen können, daß der Verklagte die ihm übertragene Aufgabe zur Zufriedenheit der Mieter durchführe. Der Klägerin seien dadurch auch keine Nachteile entstanden. Mit ihren Forderungen, die nach Ansicht des Gerichts unberechtigt seien, versuche sie nur wieder Unruhe und Unfrieden in das Haus zu bringen. Ihr Verhalten sei als Schikane zu bewerten, und gern. § 226 BGB sei die Ausübung ihres geltend gemachten Rechts unzulässig. Das Volkspolizeikreisamt habe dargelegt, daß das Hausbuch weiterhin bei dem Verklagten belassen werden könne. Das Kreisgericht sei auch nicht befugt, in Verwaltungsmaßnahmen irgendwelche Entscheidungen zu treffen.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Zur Begründung ihrer Berufung hat sie ausgeführt, daß sie mit dem Beschluß der Hausgemeinschaft nicht einverstanden gewesen sei und dies auch in der Versammlung erklärt habe. Durch Mieter sei der Verklagte in den Besitz des Waschhaus- und Hof-türschlüssels und durch einen Volkspolizisten in den Besitz des Hausbuchs gekommen. Einen solchen Beschluß könne eine Hausgemeinschaft nicht treffen.

Der Verklagte hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen. Er hat ausgeführt, daß die Klägerin in der Vergangenheit bewiesen habe, daß sie aus persönlichen Gründen nicht in der Lage sei, die ihr als Hauseigentümerin obliegenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen. Auch die Klägerin sei an Beschlüsse der Hausgemeinschaft gebunden.

Aus den G r ü n d e n :

Der vorliegende Rechtsstreit ist das Ergebnis des jahrelangen tiefen Unfriedens zwischen der Hausgemeinschaft und der Vermieterin des Hausgrundstücks E.-Straße 58. Die vom Senat beigezogenen Akten früherer Zivilklagen der Klägerin gegen Mieter ihres Hauses, darunter auch gegen den jetzigen Verklagten, zeigen deutlich, wie beide Seiten sich seit langem durch kleinliche und gehässige Schikanen, durch Beschimpfungen und Nachreden das Leben schwer machen und das Wohnen im Grundstück unerträglich gestalten. Die im vorliegenden Verfahren als Zeugin vernommene Richterin Frau B. hat angegeben, daß seit langer Zeit laufend Beschwerden in der Rechtsberatung vorgetragen werden und daß sie mehrmals an Haus-versammlungen im Haus E.-Straße 58 teilgenommen hat, um auf ein besseres Verständnis innerhalb der Hausgemeinschaft hinzuwirken. Auch der Schiedsmann ist mehrfach wegen der Streitigkeiten im Haus in Anspruch genommen worden.

Nach Auffassung des Senats hat das Verhalten der Hauseigentümerin und Klägerin zum jetzigen Zustand im Grundstück beigetragen. Sie hat es offenbar nicht verstanden, durch die ihr als Vermieterin zustehende Befugnis der Hausverwaltung einen geordneten und reibungslosen Ablauf der durch die Hausgemeinschaft gemeinsam genutzten Anlagen, wie Waschhausbenutzung usw., zu gewährleisten, sondern hat durch kleinliche Bedenken und an Schikane grenzende Anordnungen die Mieter verbittert (*wird ausgeführt*).

Auf der anderen Seite soll aber darauf hingewiesen werden, daß auch das Verhalten der Mieter gegenüber der Klägerin zu beanstanden ist. Es hat ebenfalls dazu beigetragen, das Klima im Haus unerträglich zu gestalten (*wird ausgeführt*).

Aus dem beigezogenen Protokoll der Hausversammlung vom 23. August 1962 und der Vernehmung der Zeugin B. ergibt sich, daß neben anderen Differenzen insbesondere die Einteilung der Benutzung des Waschhauses bei der großen Wäsche der Mieter und die Führung des Hausbuches Gegenstand der Beratung gewesen sind. Die Zeugin B. hat dargelegt, daß die Mieter Beschwerde darüber geführt hätten, daß sie bei der Anmeldung zur Wäsche von der Klägerin unter fadenscheinigen Vorwänden wieder weggeschickt wurden und sich manchmal wie „Bettler“ vorgekommen seien. Die Hausgemeinschaft hatte dann den Mieter Bu. als Hausvertrauensmann gewählt und beschlossen, die Einteilung der Benutzung des Waschhauses selbst vorzunehmen. Der Schlüssel zum Waschhaus sollte vom Mieter Bu. als Hausvertrauensmann in Verwahrung genommen werden. Die Klägerin hat dem zunächst widersprochen und sich später nicht mehr dazu geäußert. Es wäre zu weitgehend, etwa aus dem späteren Schweigen der Klägerin ein Einverständnis herzuleiten.

Etwa 14 Tage später ist dann von einer anderen Mieterin, die das Waschhaus benutzte, der Schlüssel dem Hausvertrauensmann übergeben worden, der ihn heute noch in Verwahrung hält. Das trifft auch für den Schlüssel zum Hof zu. Im Grundstück ist es bisher so gehalten worden, daß der Hof abgeschlossen wird, sobald dort Wäsche aufgehängt ist. Aus diesem Grund besteht ein Zusammenhang zwischen Waschhaus- und Hofbenutzung, denn der Hof wird als Trockenplatz für die Wäsche benutzt. Der Verklagte ist im Besitz beider Schlüssel, die bei Bestellung großer Wäsche dem betreffenden Mieter ausgehändigt und dann an den Verklagten zurückgegeben werden.

Ohne die Bedeutung einer Hausgemeinschaft in unserer sozialistischen Entwicklung zu verkennen, ist der Senat doch der Auffassung, daß die Hausgemeinschaft nicht ohne weiteres in die Befugnisse der Vermieterin in einem solchen Umfang eingreifen darf, daß dieser ein Teil der Hausverwaltung gänzlich entzogen wird. Es gibt insoweit für die Mieter andere, sich aus dem Gesetz ergebende Möglichkeiten, eine ordnungsgemäße Überlassung der zum Mietverhältnis gehörenden Nebeneinrichtungen zu erzwingen.

Bei der Entscheidung, ob der Hausvertrauensmann die Schlüssel wieder an die Klägerin herauszugeben hat, konnten jedoch die oben dargelegten Verhältnisse im Hause nicht unberücksichtigt bleiben. Die von der Hausversammlung beschlossene Maßnahme sollte zweifellos dazu dienen, eine Quelle ständigen Ärgers und ständiger Reibereien zu beseitigen. In einer Hausversammlung Anfang September 1963 ist der Zeugin B. erklärt worden, daß seit der Einteilung des Waschhauses durch den Hausvertrauensmann ein reibungsloser Ablauf gewährleistet sei. Man wird nicht fehlgehen, daran die Schlußfolgerung zu knüpfen, daß da-