

Deutschen Demokratischen Republik herrschenden gesellschaftlichen Verhältnissen nicht übertragen werden könne, wie es geschehe, wenn man ihm das Recht zubillige, von einem rechtmäßigen Inhaber von Mieträumen die Einschränkung seines Benutzungsrechts im gemeinsamen Interesse aller Bewohner des Mietgrundstücks zu verlangen.

Die gesellschaftlichen Verhältnisse haben sich seit Erlaß des Urteils des 1. Zivilsenats weiterentwickelt. Die Hausgemeinschaften nehmen im Zusammenwirken mit dem gesellschaftlichen Vermieter und teilweise auch privaten Grundstückseigentümern ständig mehr Einfluß auf die Regelung der tatsächlichen Wohnverhältnisse in ihrem Haus. Ein Gegensatz zwischen den Interessen der Vermieter und denen des Staates bei der Gestaltung der Wohnbedingungen besteht in der Deutschen Demokratischen Republik grundsätzlich nicht. Das ist für die Vermieter, die Rechtsträger von Volkseigentum sind und damit unmittelbar gesellschaftliche Aufgaben zu erfüllen haben, an sich ausgeschlossen; es gilt aber auch für die Mehrzahl privater Hauseigentümer, die — ebenfalls wie die Mieter — überwiegend Werkstätige sind und für den umfassenden Aufbau des Sozialismus in unserem Staat arbeiten. Ihnen im Rahmen der geltenden Gesetze Befugnisse einzuräumen, die es ermöglichen, daß sie neben und in Zusammenarbeit mit den für die Wohnraumlenkung zuständigen Organen für alle Hausbewohner die bestmöglichen Wohnbedingungen schaffen, steht bei dem erreichten Entwicklungsstand den Interessen des Arbeiter-und-Bauern-Staates nicht entgegen, sondern entspricht ihnen Vielmehr.

In Übereinstimmung mit der vom Kassationsantrag vertretenen Rechtsauffassung ist davon auszugehen, daß die Grenzen der Gesetzesauslegung nicht überschritten werden, wenn als dringende Interessen des Vermieters an der Erlangung des Mietraumes nicht nur dessen persönliche Belange anerkannt werden, sondern auch diejenigen, die ihm als Vermieter aus der Pflicht zur Sicherung der Rechte der übrigen Hausbewohner erwachsen. Nur dann kann der Vermieter in entsprechenden Konfliktfällen seine ihm aus dem Mietverhältnis mit den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen erfüllen, im Rahmen der objektiven Gegebenheiten die Voraussetzungen für ein sozialistisches Wohnen im Grundstück zu schaffen.

Die Wahrnehmung dieser Interessen auch durch Erhebung einer damit begründeten Eigenbedarfsklage gemäß § 4 Abs. 1 MSchG steht im Falle einer nach § 6 der VO über die Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. S. 615) angeordneten Verwaltung dem danach eingesetzten Verwalter zu, der für die Dauer der Verwaltung der alleinige Verfügungsberechtigte ist.

Nachdem das Präsidium des Obersten Gerichts gemäß § 21 Abs. 2 GVG den erkennenden Senat ermächtigt hat, von der im Urteil des 1. Zivilsenats vom 17. Januar 1958 — 1 Zz 206/57 — niedergelegten Rechtsauffassung abzuweichen, war aus den angeführten Gründen das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung des § 4 MSchG aufzuheben und die Sache an dieses Gericht zurückzuverweisen. Das Bezirksgericht wird bei der künftigen Verhandlung und Entscheidung der Sache folgendes beachten müssen:

Begründet ist eine Klage in solchen Fällen gemäß § 4 Abs. 1 MSchG nur dann, wenn ihr dringende Bedürfnisse der Hausbewohner zugrunde liegen, zu deren Erfüllung der Vermieter auf der Grundlage der mit den anderen Mietern bestehenden Mietverhältnisse verpflichtet ist, die anders als durch Inanspruchnahme des betreffenden Mietraumes (hier: des Hausgartens) nicht realisiert werden können. Zur Feststellung dieser

Pflichten ist es erforderlich, daß die bestehenden Mietverträge unter Beachtung der herrschenden sozialistischen Verhältnisse und der örtlichen Bedingungen ausgelegt werden. Dabei kann sich ergeben, worauf im Kassationsantrag zutreffend hingewiesen ist, daß das vom Verklagten geltend gemachte Interesse auf Einrichtung eines Wäschetrocken- und Kinderspielplatzes unter Beachtung aller Umstände des Einzelfalles Ausfluß seiner vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den übrigen Mietern ist und gegebenenfalls als dringlich im Sinne von § 4 Abs. 1 MSchG angesehen werden muß.

Die Entscheidung dieser Teilfrage verlangt eine sorgfältige Interessenabwägung. Es sind dabei im vorliegenden Verfahren die Interessen des Klägers nicht gering zu bewerten, da die Gartennutzung unter Umständen für seine Lebensgestaltung bedeutsam sein kann. Wenn aber das Interesse des Vermieters, für die Hausgemeinschaft einen Wäschetrockenplatz und einen Kinderspielplatz auf dem jetzt vom Kläger genutzten Grundstücksteil einzurichten, in einem solchen Maße überwiegt, daß diesem die Beschränkung seiner Rechte aus dem Mietverhältnis zugemutet werden muß, ist in Erwägung zu ziehen, ob das für den gesamten hinteren Hausgarten zutrifft oder ob den Belangen der Hausgemeinschaft auch durch das Freimachen eines Teils davon Rechnung getragen werden kann. Das Verlangen, einen Wäschetrockenplatz anzulegen, wird nicht schon dann als unberechtigt angesehen werden können, wenn im Haus ein genügend großer Trockenboden zur Verfügung steht, da davon auszugehen ist, daß überall dort, wo nach den örtlichen Gegebenheiten eine Trocknungsgelegenheit im Freien geschaffen werden kann, die Mieter hierauf Anspruch haben. Bei der Prüfung der Frage, ob ein dringendes Interesse an der Einrichtung eines Kinderspielplatzes besteht, ist insbesondere von der Größe und der Art der Benutzung des Hofraumes, der Verkehrslage des Grundstücks und davon auszugehen, in welcher Entfernung eine andere geeignete Spielgelegenheit für Kinder besteht.

#### §§ 139, 233, 234 ZPO.

**1. Die Hinweispflicht nach § 139 ZPO liegt dem Gericht auch außerhalb der mündlichen Verhandlung ob. Sie besteht aber nur dann, wenn der Mangel der Prozeßhandlung (hier: Fehlen des Antrags auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand) für das Berufungsgericht ohne weiteres ersichtlich oder doch sehr wahrscheinlich ist. Das Berufungsgericht ist nicht verpflichtet, in jedem Fall zu prüfen, ob die geltenden Fristen für Rechtsbehelfe eingehalten sind, und bei jedem Zweifel entsprechende Hinweise zu geben. Grundsätzlich ist es Aufgabe der Parteien selbst bzw. ihrer Anwälte, die Einhaltung der Fristen zu überwachen.**

**2. Ist die Annahme wahrscheinlich, daß eine Berufung verspätet eingegangen ist, und sind begründete Aussichten für die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vorhanden, so hat das Berufungsgericht, soweit noch Zeit vorhanden ist, den Prozeßbevollmächtigten auf die Notwendigkeit eines Wiedereinsetzungsantrags hinzuweisen. Das gilt auch dann, wenn der Prozeßbevollmächtigte ein Anwalt ist.**

**Wird diese Hinweispflicht verletzt und infolgedessen der Beschluß kassiert, mit dem die Berufung wegen Fristversäumung verworfen wurde, dann gilt als Folge dieser Kassationswirkung der unterlassene Wiedereinsetzungsantrag als rechtzeitig gestellt.**

**3. Auch ohne formulierten Berufungsantrag ist eine Berufung zulässig, wenn in der Berufungsschrift auf das vorangegangene Gesuch um einstweilige Kostenbefreiung Bezug genommen wird und dieses sowohl eindeutige Anträge der Partei für das Berufungsver-**