

wartarbeiten gegen mietfreies Wohnen verpflichtet. Am 30. Juni 1963 haben sie die Hauswartsarbeiten mit dem Hinweis gekündigt, daß sie gegen Entrichtung des Mietbetrages von monatlich 37 MDN weiterhin in der Wohnung verbleiben wollten.

Der Kläger hat die Aufhebung des Mietverhältnisses und die Räumung der Wohnung durch die Verklagten beantragt und vorgetragen: Das große und mit Zentralheizung ausgestattete Gebäude habe seit jeher einen Hauswart erfordert. Wenn die Verklagten nunmehr die Hauswartsarbeiten nicht mehr ausführen wollten, müßten sie die Wohnung räumen, damit diese von einem anderen Mieter, der zur Übernahme der Hauswartsarbeiten bereit sei, bezogen werden könne. Das sei auch deshalb notwendig, weil sich im Gebäude Verwaltungs- und Gewerberäume befänden. Dadurch seien nicht nur umfangreiche Reinigungsarbeiten wegen des starken öffentlichen Verkehrs, sondern vor allem eine ständige Bedienung der Zentralheizung durch den Hauswart erforderlich.

Die Verklagten haben Abweisung der Klage beantragt und ausgeführt: Zur Bedienung der Zentralheizung seien sie vertraglich nicht verpflichtet. Insoweit sei eine zusätzliche Vereinbarung getroffen worden, die mit dem Hauswartzvertrag nicht im Zusammenhang stehe. Im übrigen sei die Wohnung keine Hauswartzwohnung, da die Voraussetzungen des § 15 der 1. DB zur WLVO nicht vorlägen. Die Kündigung der Hauswartsarbeiten habe mit Rücksicht auf den schlechten Gesundheitszustand des schwerbeschädigten verklagten Ehemanns erfolgen müssen.

In den Unterlagen der Abt. Wohnraumlentkung beim Rat des Stadtbezirks wird die Wohnung nicht als Hauswartzwohnung geführt. Die Leiterin der Abteilung hat erklärt, daß die Zuweisung der Wohnung im Jahre 1946 nicht mit der Hauswartzstätigkeit verknüpft gewesen sei, es sich folglich nicht um eine hauptberufliche, sondern um eine nebenberufliche Hauswartzstätigkeit handle. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß der Kläger 72 Jahre alt sei, sei es jedoch erforderlich, daß das Haus von einem Hauswart betreut werde. Deshalb müsse im Grundstück eine Hauswartzwohnung zur Verfügung gestellt werden. Dazu könne der Kläger zwei Zimmer abgeben.

Das Kreisgericht hat nach dem Klageantrag erkannt, weil es die Notwendigkeit einer Hauswartzwohnung bejaht, die Hergabe von zwei Zimmern des Klägers aber als nicht gerechtfertigt angesehen hat.

Die von den Verklagten gegen dieses Urteil eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht als unbegründet zurückgewiesen. Es hat seine Entscheidung darauf gestützt, daß es nur auf die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien und nicht darauf ankomme, welchen Standpunkt die Abt. Wohnraumlentkung zu der Frage der Anerkennung als Hauswartzwohnung einnehme. Zwar sei bereits vor dem Inkrafttreten der WLVO hinsichtlich der Anerkennung von Hauswartzwohnungen durch die Wohnraumbehörde die Bestimmung des § 9 Abs. 2 der sächsischen VO zur Durchführung des Wohnungsgesetzes des damaligen Alliierten Kontrollrats (KRG Nr. 18 vom 18. März 1946) vorhanden gewesen, die Zuweisung der Wohnung an die Verklagten und der Abschluß des Hauswartzvertrages zwischen den Parteien liege jedoch auch vor dem Erlaß dieser Gesetzesvorschrift.

Der Präsident des Obersten Gerichts hat die Kassation des Urteils des Bezirksgerichts beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Auffassung des Bezirksgerichts kann nicht zugestimmt werden. Auch vor Erlaß des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 und der Durchführungsverordnungen der Länder war die Vermietung einer Wohnung als Hauswartzwohnung mit den Rechtsfolgen aus § 20 MSchG von der Anerkennung durch das Wohnraumlentkungsorgan abhängig. Das ergibt sich aus § 5 der VO zur Wohnraumlentkung vom 27. Februar 1943 (RGBl. I S. 127), zumindest aus der Auslegung und Anwendung dieser Vorschrift nach dem 8. Mai 1945. Diese Verordnung entsprach, soweit sie den zuständigen Verwal-

tungsorganen, nach der Zerschlagung des Faschismus also den Organen der antifaschistisch-demokratischen Verwaltung, die Befugnis gab, Wohnraum zu erfassen und zu verteilen, den Notwendigkeiten der gegebenen Wohnraumlage und war daher im Prinzip — abgesehen von typisch nazistischen Regelungen — weiterhin anwendbar. Das ergibt sich aus Art. XIV des Kontrollratsgesetzes Nr. 18, wonach die Bestimmungen dieses Gesetzes an die Stelle der VO zur Wohnraumlentkung vom 27. Februar 1943 traten, die damit aufgehoben wurde.

Es kommt also auf die Anerkennung der streitigen Wohnung als Hauswartzwohnung durch das zuständige Wohnraumlentkungsorgan an.

In dieser Richtung ist der Sachverhalt noch nicht genügend aufgeklärt. Zwar hat die Leiterin der Abt. Wohnraumlentkung im Verfahren vor dem Kreisgericht erklärt, daß in ihren Unterlagen die Wohnung nicht als Hauswartzwohnung geführt werde und auch die Zuweisung der Wohnung im Jahre 1946 nicht mit der Hauswartzstätigkeit verknüpft gewesen sei. Das Einverständnis der Wohnraumlentkungsbehörde zur Vermietung einer Wohnung als Hauswartzwohnung kann jedoch auch nachträglich ausgesprochen werden. Durch die Erklärung des Wohnraumlentkungsorgans, daß die betreffende Wohnung Hauswartzwohnung ist oder nicht (es handelt sich hier oft gar nicht um eine „nachträgliche“ Anerkennung, sondern um die Klarstellung eines bestehenden Zustands, weil bei Begründung des Mietverhältnisses von den Beteiligten, auch vom Wohnraumlentkungsorgan, nicht die erforderliche Klarheit geschaffen worden ist), wird auch nicht rechtsverändernd in das bestehende Dienst- und Mietverhältnis eingegriffen. Die Parteien haben in § 4 des Dienstvertrages in Verbindung mit dem gleichzeitig abgeschlossenen Mietvertrag vom 1. Januar 1946 festgelegt, daß das Dienst- und Mietverhältnis nur zusammen aufgekündigt werden kann und mit der Aufgabe bzw. Beendigung der Hauswartzstätigkeit die Dienstwohnung zu räumen ist. Bejaht das Wohnraumlentkungsorgan die Eigenschaft der Wohnung als Hauswartzwohnung, dann erfährt das zivile Rechtsverhältnis überhaupt keine Änderung, es wird vielmehr bestätigt. Ist aber die Wohnung nicht als Hauswartzwohnung zugewiesen und auch als solche nicht vom Wohnraumlentkungsorgan geführt worden und wird später von dieser Stelle ausgesprochen, daß sie auch nicht als solche gelten kann, dann hat es dem zivilen Rechtsverhältnis mit der beabsichtigten Rechtsfolge des § 20 MSchG von vornherein an der Rechtswirksamkeit mangels Anerkennung der Wohnung als Hauswartzwohnung gefehlt.

Daß unabhängig von der Bestimmung des § 15 der 1. DB zur WLVO vom 6. Juni 1956 (GBl. I S. 505), die nur vorschreibt, daß die Dienstwohnungen der hauptberuflich tätigen Hauswarte von der Wohnungsbehörde anerkannt sein müssen, auf Grund der in der WLVO aufrechterhaltenen Wohnungsbewirtschaftung und des gesamten Inhalts dieser Verordnung auch für die Vermietung einer Wohnung als Dienstwohnung an einen nebenberuflichen Hauswart — wie im Falle der Verklagten — das Einverständnis der Wohnungsbehörde erforderlich ist, ist im Urteil des Präsidiums des Obersten Gerichts vom 16. Mai 1964 — I Prz—15—10/64—ausgeführt.

Das Bezirksgericht hätte also das zuständige Wohnraumlentkungsorgan veranlassen müssen, sich eindeutig dazu zu erklären, ob es die Wohnung der Verklagten auf Grund der gegebenen Sachlage — großes, mit Zentralheizung ausgestattetes Gebäude, das im wesentlichen als Geschäfts- und Verwaltungsgebäude dient (Publikumsverkehr, dadurch bedingte umfangreichere Reinigungsarbeiten, Bedienung der Heizungsanlage) —