

In der Regel ist es dem Wohnraumlenkungsorgan nicht möglich, bereits bei Abschluß des Gerichtsverfahrens dem verklagten Mieter anderweitigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Mieter lassen sich aber oftmals von bestimmten Vorstellungen über den ihnen zuzuweisenden Ersatzwohnraum leiten und gehen auf einen Vergleichsvorschlag ein, wenn dem durch entsprechende Formulierungen Rechnung getragen wird. Komplikationen treten erst dann ein, wenn der zugewiesene Ersatzwohnraum den Vorstellungen nicht entspricht und deshalb abgelehnt wird. Die Gerichte müssen daher strenge Anforderungen an den Abschluß von Räumungsvergleichen stellen und deren Auswirkungen auf die örtliche Wohnraumlage und die Wohnraumbewirtschaftung berücksichtigen. Ein Vergleich sollte nur geschlossen werden, wenn die gesetzlichen Erfordernisse für eine Mietaufhebung vorliegen und es voraussichtlich auch bei einer Entscheidung durch Urteil zur Mietaufhebung und Räumungsverpflichtung kommen würde. Andernfalls ist die Protokollierung eines Räumungsvergleichs abzulehnen<sup>6</sup>.

### Ist die Teilkündigung von Nebenflächen zulässig?

Unklarheiten gibt es auch noch darüber, in welchem Umfang gesetzlicher Mieterschutz besteht<sup>6 7 8</sup>. Hierzu hat das Stadtgericht von Groß-Berlin folgenden Rechtssatz aufgestellt:

„Der Mieterschutz erstreckt sich auf die Nutzung von Nebenflächen (Hofnutzung als Wäschetrockenplatz und zum Teppichklopfen). Teilkündigungen, die diese Nutzung einschränken, sind unzulässig.“

Dieser Rechtssatz ist im konkreten Fall und sicherlich auch in der Mehrzahl aller derartigen Konfliktfälle zutreffend. Dennoch sind einige Bemerkungen dazu notwendig.

Unter Nebenflächen kann nicht nur der Platz zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen verstanden werden. Der vom MSchG verwendete Begriff „Mietraum“ umfaßt alles, was dem wirtschaftlichen Zweck der Wohnung zu dienen bestimmt ist, also auch das Wohnungszubehör. Dazu gehören z. B. Waschküchen, Trockenböden, Höfe zum Wäschetrocknen oder Teppichklopfen, Hausgärten usw.

Daraus ergibt sich, daß der Mieterschutz sich auf die vom Stadtgericht von Groß-Berlin bezeichneten Nebenflächen erstreckt. Eine einseitige Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter hinsichtlich der vom Mieter genutzten Nebenflächen ist daher ebensowenig zulässig wie die hinsichtlich des Wohnraums. Selbst eine Teilkündigung ist also unzulässig und nicht rechtswirksam. Andererseits läßt aber § 4 MSchG die Eigenbedarfsklage auch bezüglich eines Teils des Mietraums zu. Dabei wird in § 4 Abs. 2 MSchG ausdrücklich erwähnt, daß z. B. der Hausgarten Gegenstand einer Teilmietaufhebungsklage sein kann. Es genügt daher nicht, lediglich festzustellen, daß eine Teilkündigung von Nebenflächen unzulässig ist; das Gericht muß sich vielmehr mit den Voraussetzungen einer solchen Teilmietaufhebungsklage auseinandersetzen. Dazu hat das Oberste Gericht wiederholt Stellung genommen<sup>8</sup>. Besondere Bedeutung kommt jedoch dem Urteil vom 22. Juni 1965 — 2 Zz 2/65 — (NJ 1966 S. 90) zu, in dem erstmalig ausgesprochen wird, daß dringender Eigenbedarf auch dann gegeben ist, wenn der Vermieter den Mietraum (hier: den Hausgarten) zur Erfüllung seiner

Verpflichtungen gegenüber den übrigen Mietern im Grundstück benötigt und dem bisherigen Mieter nach sorgfältiger Interessenabwägung die Entziehung zugemutet werden muß. Es ist denkbar, daß auch hinsichtlich anderer Nebenflächen solche Nutzungsbeschränkungen eines oder mehrerer Mieter einmal erforderlich sein könnten.

### Ist die Einlegung der Berufung unabhängig vom Streitwert (§40 Abs. 2 Satz 2 AnglVO) nur bei Wohnungsmietverhältnissen möglich?

Das Bezirksgericht Halle hat in einem Verfahren, dem Streitigkeiten aus einem Mietverhältnis über Garagen, eine Reparaturwerkstatt, Büro-, Aufenthalts- und Materiallagerräume zugrunde lagen, die form- und fristgerecht eingelegte Berufung als unzulässig verworfen. Es hat dazu ausgeführt, daß sowohl in der Rechtswissenschaft als auch in der Rechtsprechung der Grundsatz entwickelt worden sei, die Ausnahmeregelung des §40 Abs. 2 AnglVO gelte nur für Wohnungsmietverhältnisse. Der Sinn dieser Regelung liege darin, ohne Rücksicht auf den Streitwert durch Eröffnung der zweiten Instanz in jedem Falle den vermögensrechtlichen Verhältnissen eine ganz besondere Beachtung und Prüfung zuteil werden zu lassen, die die notwendigen Lebensbedürfnisse der Werktätigen im allgemeinen betreffen. Das seien die Wohnverhältnisse und der Lebensunterhalt.

Diese Auffassung geht sowohl in der Auslegung des § 40 Abs. 2 Satz 2 AnglVO als auch in der Bezugnahme auf einen derartigen, angeblich von Rechtswissenschaft und Rechtsprechung entwickelten Grundsatz fehl. Sie engt die Berufungsmöglichkeit in Mietsachen in unzulässiger Weise ein. Soweit sich das Bezirksgericht auf das Lehrbuch des Zivilprozeßrechts beruft, geht auch das fehl, denn dort wird ausgeführt, daß die Ausnahmeregelung des § 40 Abs. 2 AnglVO in Abgrenzung zum Mietverhältnis an beweglichen Sachen und zum Pachtverhältnis auf Raummietverhältnisse Anwendung findet<sup>9</sup>. Der Begriff des Raummietverhältnisses kann aber nicht mit dem des Wohnungsmietverhältnisses gleichgesetzt werden.

Insbesondere steht aber die Auffassung des Bezirksgerichts im Widerspruch zur Rechtsprechung des Obersten Gerichts. Bereits mit Urteil vom 15. Oktober 1953 — 2 Zz 51/53 — (OGZ Bd. 2 S. 228) wurde dargelegt, daß sich die aus § 40 Abs. 2 AnglVO ergebende Zulässigkeit der Berufung in Mietsachen auf alle sich aus Mietverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten bezieht. Im Urteil vom 6. Juni 1961 — 2 Zz 5/61 — (OGZ Bd. 8 S. 115, NJ 1961 S. 830) wird ausgesprochen, daß bei Streitigkeiten auf Grund eines Mietverhältnisses die Berufung ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwerts auch dann statthaft ist, wenn der Klaganspruch auf eine nichtmietrechtliche Bestimmung gestützt wird, z. B. der Anspruch auf Rückgabe einer Mietsache auf Eigentum. Daraus ist ersichtlich, daß das Oberste Gericht jede ednengende Auslegung des § 40 Abs. 2 AnglVO ablehnt.

Zwar beziehen sich die genannten Entscheidungen auf Streitigkeiten, die sich aus Wohnungsmietverhältnissen ergeben, doch hat das Oberste Gericht niemals ausgesprochen, daß die dargelegten Grundsätze nur für Wohnungsmietverhältnisse gelten. In Übereinstimmung mit dem Wortlaut des Gesetzes ist es stets vom „Mietverhältnis“ ausgegangen, worunter nicht allein das Wohnungsmietverhältnis, sondern das sich auf Räumlichkeiten beziehende Mietverhältnis zu verstehen ist. Darunter fallen also auch Mietverhältnisse an Garagen und anderen Gebäuden oder Gebäudeteilen.

<sup>9</sup> Vgl. Das Zivilprozeßrecht der DDR, Bd. 2, Berlin 1958, S. 190.

<sup>6</sup> vgl. Bericht des Präsidiums, a. a. O., S. 596.

<sup>7</sup> Diese Ausführungen behandeln die Frage der Teilkündigung nur unter dem Gesichtspunkt des Mieterschutzes. Vgl. im übrigen Prüfer, „Zur Kündigung des Inventars bei einheitlichem Mietvertrag über Bäume und Inventar“, NJ 1964 S. 493 ff.

<sup>8</sup> Vgl. UrtAI vom 15. April 1958-1 Zz 8/58 - (NJ 1959 S. 35; OGZ Bd. 6 S. 167); Urteil vom 11. Dezember 1959 — 2 Zz 47/59 — (NJ 1960 S. 180; OGZ Bd. 7 S. 126).