

Der gegen dieses Urteil gerichtete Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n ;

Der im Kassationsantrag vertretenen Auffassung, bei einer langjährigen Nutzung eines Raumes als Wohnraum müsse davon ausgegangen werden, daß das mit Zustimmung des Wohnraumlenkungsorgans geschehen sei, kann allerdings nicht zugestimmt werden. Die Klarheit und die Kontrollfähigkeit der Arbeit der staatlichen Organe in Fragen der Lenkung und Verteilung des Wohnraums erfordern, daß die Zuweisung von Wohnraum und die Zustimmung zur Verfügung von Hauseigentümern über Wohnraum ausdrücklich erfolgt. Bei langjähriger Nutzung eines Wohnraums die Zustimmung des Wohnraumlenkungsorgans anzunehmen, könnte vor allem in größeren Ortschaften, insbesondere größeren Städten oder Stadtbezirken, dazu führen, daß ohne Kenntnis des Wohnraumlenkungsorgans Wohnraum — und seien es auch nur einzelne Räume — vermietet wird und ein solches Mietverhältnis dann als rechtswirksam anzusehen wäre. Aber auch für den Fall, daß die Überlassung von Wohnraum — möglicherweise in kleineren Ortschaften — in Kenntnis von Mitarbeitern des Wohnraumlenkungsorgans geschieht, ohne daß diese dagegen Einwendungen erheben, ist eine solche Auffassung nicht vertretbar. Aus der Kenntnis einzelner Mitarbeiter eine Zuweisung oder Zustimmung des Wohnraumlenkungsorgans herzuleiten, würde einen unzulässigen Eingriff in die innere Ordnung, den Aufgabenbereich und die Verantwortlichkeit des staatlichen Organs und seiner Mitarbeiter bedeuten.

Diese an die Zuweisung von Wohnraum zu stellenden Anforderungen ergeben sich aus Art. VIII Abs. 2 Buchstabe a des zur Zeit des Einzugs der Verklagten in die Wohnung geltenden Wohnungsgesetzes des Kontrollrats in Deutschland (Gesetz Nr. 18 vom 8. März 1946). Nach dieser Vorschrift war die Zuteilung von Wohnraum in der Weise vorzunehmen, daß der Wohnungsuchende als Mieter zu benennen und vom Eigentümer zu verlangen war, mit diesem ein Rechtsverhältnis abzuschließen, das ihm die Benutzung des betreffenden Wohnraumes sicherte (Zuweisung). Die jetzt geltende Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes (WLVO) vom 22. Dezember 1955 (GBl. I 1956 S. 3) weist noch besonders auf die Schriftform der Zuweisung hin (§ 20 Ziff. 2).

Dagegen ist dem Kassationsantrag darin zuzustimmen, daß allein die Erklärungen des Rates der Stadt L. und des Stadtrats J. in der Verhandlung vor dem Kreisgericht und in der Berufungsverhandlung, wonach der Laden den Verklagten als Wohnraum nicht zugewiesen worden sei, die Feststellung nicht rechtfertigen, daß eine Zuweisung nicht vorliege. Unbestritten ist den Verklagten seinerzeit die Wohnung zugewiesen worden. Die Familie der Verklagten bestand nach den Feststellungen des Bezirksgerichts damals aus 10 bis 11 Personen. Ihre Unterbringung in den zur eigentlichen Wohnung gehörenden 2% Zimmern war kaum möglich, so daß von Anfang an der frühere Ladenraum, der bereits vor dem Einzug der Verklagten Wohnzwecken diente, nach ihrem unbestrittenen Vorbringen auch von ihnen als Wohnraum (Schlafraum) benutzt worden ist. Es muß davon ausgegangen werden, daß die damalige Personenzahl der Familie der Verklagten und die Raumverhältnisse dem Wohnraumlenkungsorgan bekannt waren. Das aber spricht dafür, daß sich die Zuweisung der Wohnung auch auf den ehemaligen Ladenraum bezog. Auch im Hinblick darauf, daß der Stadtrat J., wie dem Akteninhalt entnommen werden kann, damals nicht Mitarbeiter des Wohnraumlenkungsorgans war, wäre es daher erforderlich gewesen, weitere Nachforschungen über den Inhalt der seinerzeitigen Zuweisung

anzustellen. Der Klarstellung dieser Frage hätte ihre Prüfung an Hand der schriftlichen Wohnungszuweisung oder anderer Unterlagen des Wohnraumlenkungsorgans dienen können. In der neuen Verhandlung wird das nachzuholen sein. Falls wegen nicht mehr vorhandener Unterlagen eine eindeutige Feststellung darüber, ob sich die seinerzeitige Wohnungszuweisung auch auf den ehemaligen Ladenraum bezogen hat oder nicht, nicht möglich ist, würde das in Anbetracht der Tatsache, daß die Verklagten diesen Raum seit mehr als 15 Jahren benutzen, nicht zu ihrem Nachteil gewertet werden können.

Für die Frage der Zuweisung kommt es in erster Linie auf die Unterlagen des Wohnraumlenkungsorgans und nicht auf die Erklärungen der Verklagten an. Ihre Angaben sind widersprüchlich. So hat der Verklagte nach dem Protokoll über die Berufungsverhandlung allerdings selbst erklärt, daß eine amtliche Zuweisung des Ladens nicht erfolgt ist. Im Protokoll über die Verhandlung vor dem Kreisgericht hat er dagegen angegeben, daß der Raum zwar nicht schriftlich, aber mündlich durch den damaligen Stadtrat S. zugewiesen worden sei. Daraus ist zu entnehmen, daß sich die Verklagten hierüber selbst nicht im klaren sind, wobei zu beachten ist, daß inzwischen mehr als 15 Jahre vergangen sind.

Bemerkt sei in diesem Zusammenhang im Hinblick auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Rates der Stadt L., daß der in den Händen der Verklagten befindliche, im Kassationsverfahren vorgelegte Mietvertrag, der auch Gegenstand der Verhandlung vor dem Kreisgericht war, ordnungsgemäß von beiden Mietvertragsparteien unterschrieben ist und sich auch auf den Ladenraum bezieht. Es sind nach dessen Inhalt auch keine Anhaltspunkte gegeben, daß die Anführung des Ladens nachträglich einseitig in den Vertrag eingefügt worden ist. Sollte das Bezirksgericht in dieser Richtung Zweifel haben, wird anheimgestellt, auf der Grundlage des erneut vorzulegenden Mietvertrags entsprechende Feststellungen zu treffen.

Ergibt die neue Verhandlung vor dem Bezirksgericht, daß die Zuweisung der Wohnung auch den ehemaligen Ladenraum umfaßt, dann wird es erneut zu prüfen haben, ob eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 4 MSchG in Betracht kommt. Der Kläger hat im Berufungsverfahren einen entsprechenden Hilfsantrag gestellt.

Zu den Ausführungen im Urteil des Bezirksgerichts, daß die Verklagten nach § 4 MSchG unter Aufhebung des Mietverhältnisses hinsichtlich des Ladens zu dessen Herausgabe zu verurteilen gewesen wären, wenn insoweit ein wirksames Mietverhältnis vorliege, ist auf folgendes hinzuweisen: Bei der Prüfung der Voraussetzungen dieser Gesetzesvorschrift kommt es entscheidend auf die gerechte Abwägung der Interessen des Vermieters an der Erlangung des Mietraums und der Interessen des Mieters an dessen Beibehaltung an. Im Rahmen der Interessenabwägung können zwar wohnraumlenkungsmäßige Gesichtspunkte dahingehend, daß einem in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebenden Vermieter bei der bestehenden örtlichen Wohnraumlage anderer Wohnraum auf längere Sicht nicht zugewiesen werden kann, mit Berücksichtigung finden. Für die Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 4 MSchG kann aber nicht ausschlaggebend sein, daß in der Stadt L. überhaupt nur in einem sehr beschränkten Umfang Wohnraum zur Verfügung steht und die Verklagten aus diesem Grunde den ehemaligen Ladenraum räumen müßten. Das zu entscheiden ist, wie im Kassationsantrag zutreffend ausgeführt wird, nicht Aufgabe der Gerichte in einem Verfahren nach der genannten Gesetzesvorschrift, sondern der Wohnraumlenkungsorgane