

N₂. Zurückverweisung aus dem Berufungsverfahren zur Verhandlung und Entscheidung über einen Anspruch, über den das Gericht erster Instanz voll verhandelt hatte, ist unzulässig. Daher ist im folgenden Kassationsverfahren an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

OG, Urt. vom 29. November 1968 — 2 Zz 30/68.

Auf Grund des zwischen den Parteien am 3. Mai 1962 abgeschlossenen Pflegevertrages nutzt die Klägerin ein Grundstück, auf dem ein Wochenendhaus und ein kleiner Geräteschuppen stehen. Das hat das Stadtgericht als unstreitig festgestellt.

Die Klägerin hatte zunächst Feststellungsklage dahin erhoben, daß der Pflegevertrag fortbestehe und die vom Verklagten ausgesprochene Kündigung vom 29. September 1966 unwirksam sei. Diesen Antrag hat sie später im Hinblick auf die Widerklage des Verklagten für erledigt erklärt. Ferner hat sie vorgetragen, daß sich das Grundstück bei der Übernahme in einem total verwehrlosen Zustand befunden und sie für dessen Instandsetzung erhebliche Mittel aufgewendet habe. Sie hat daher beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an sie 1 000 M als Teilbetrag zu zahlen.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, und Widerklage erhoben mit dem Antrag, die Klägerin zu verurteilen, das Grundstück zu räumen und geräumt an ihn herauszugeben. Hilfsweise hat der Verklagte beantragt, die Räumungsverpflichtung unter gleichzeitiger Aufhebung eines bestehenden Miet- oder Pachtverhältnisses auszusprechen. Er hat vorgetragen, daß ein Erholungszwecken dienendes Grundstück, auf dem sich ein Wochenendhaus befinde, nicht unter § 1 MSchG falle. Für die Klägerin bestehe daher kein Mieterschutz. Selbst wenn ihr aber ein solcher zugebilligt würde, sei das Räumungsbegehren berechtigt, da das Grundstück immer mehr verwehrlose. Der Zahlungsanspruch der Klägerin müsse unter Hinweis auf die §§ 4 und 7 des Pflegevertrages schon dem Grunde nach verneint werden. Im übrigen sei die vereinbarte Nutzungsgebühr von monatlich 22,70 M für das Grundstück und 1 M für das Mobiliar so niedrig, daß die Übernahme von Instandhaltungskosten durch den Verklagten nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht kommen könne.

Die Klägerin hat beantragt, die Widerklage abzuweisen. Sie hat sich auf ihr zustehenden Mieterschutz berufen und darauf hingewiesen, daß die Behauptung der Vernachlässigung des Grundstücks schon dadurch widerlegt werde, daß sie innerhalb von fünf Jahren mindestens 2 300 M investiert habe.

Das Stadtbezirksgericht hat den Verklagten verurteilt, 260,25 M an die Klägerin zu zahlen. Die Mehrforderung der Klage sowie die Widerklage hat es abgewiesen. Es hat die Anwendung des Mieterschutzgesetzes auf das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis bejaht, das Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 MSchG aber verneint. Der zuerkannte Betrag betrifft drei Rollen Draht für den Gartenzaun. Nur insoweit sei eine Inverzugsetzung des Verklagten nachgewiesen worden.

Gegen dieses Urteil haben der Verklagte Berufung und die Klägerin Anschlußberufung eingelegt. Das Stadtgericht hat das Verfahren über die Widerklage gemäß § 11 MSchG auf die Dauer eines Jahres ausgesetzt. Durch Teilurteil hat es die gegen die Verurteilung zur Zahlung gerichtete Berufung des Verklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin das angefochtene Urteil in dem den Zahlungsanspruch der Klägerin abweisenden Teil aufgehoben und insoweit das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Der gegen das Teilurteil des Stadtgerichts gerichtete Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Instanzgerichte haben es dahingestellt sein lassen, ob die Parteien mit dem Abschluß des Pflegevertrages vom 3. Mai 1962 ein Miet- oder Pachtverhältnis begründet haben. Eine Klärung dieser Frage ist jedoch notwendig für die rechtliche Beurteilung der zu entscheidenden Ansprüche.

Ausgehend vom Inhalt des Pflegevertrages, handelt es sich bei den von den Parteien eingegangenen Vertragsbeziehungen um ein mit besonderer Zweckbestimmung abgeschlossenes Mietverhältnis. Gegenstand dieses Mietverhältnisses ist ein Grundstück mit einem darauf errichteten Wochenendhaus und Geräteschuppen, so daß der Klägerin als Mieter — wie die Instanzgerichte richtig erkannt haben — gemäß § 1 MSchG Mieterschutz zusteht (vgl. OG, Urteil vom 8. August 1968 — 2 Zz 18/68 —*). Jedoch weist dieses Mietverhältnis wesentliche Unterschiede zum Wohnungsmietverhältnis auf. Das von der Klägerin genutzte Wochenendhaus ist nicht als Wohnraum im Sinne der VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 14. September 1967 (GBl. II S. 733) erfaßt und unterliegt somit nicht der staatlichen Wohnraumlenkung. Der Vertragszweck ist hier nicht auf die Erfüllung des Grundrechts jedes Bürgers der DDR auf Wohnraum (Art. 37 der Verfassung) gerichtet, sondern dient der Klägerin allein zur individuellen Gestaltung ihrer Freizeit und Erholung, während der Verklagte eine ordnungsgemäße Betreuung des Grundstücks sichern will. Daraus folgt, daß die Parteien bestrebt und auch berechtigt sind, dieses Mietverhältnis auf der Grundlage der geltenden Gesetze unter besonderer Berücksichtigung der beiderseitigen gesellschaftlich anerkannter Interessen auszugestalten. Eine schematische Übertragung der für das Wohnungsmietrecht geltenden Rechtsgrundsätze auf dieses besondere Mietverhältnis läßt sich daher nicht rechtfertigen.

Zutreffend geht das Stadtgericht zwar von der Regelung des § 536 BGB aus, wonach die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben ist. Darunter ist jedoch nicht — wie das Stadtgericht meint — schlechthin die Mängelfreiheit des Vertragsobjektes zu verstehen. Vielmehr müssen die an den vertragsgemäßen Zustand zu stellenden Anforderungen jeweils nach dem konkreten Zweck und Inhalt des Vertrages beurteilt werden, worauf der Kassationsantrag zutreffend hinweist.

Der Sinn und Zweck solcher Pflegeverträge, die — wie auch hier — der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung als staatlicher Verwalter von Wochenend- und Erholungsgrundstücken nicht in der DDR lebender Eigentümer abschließt (hier handelt es sich um das Grundstück eines Westberliner Bürgers), besteht darin, diese Grundstücke einer zweckvollen Nutzung zuzuführen und zu erhalten. Davon wird der Inhalt dieser Verträge bestimmt, wobei auch die persönliche Interessiertheit des Vertragspartners an der Erlangung eines solchen, besondere individuelle Annehmlichkeiten bietenden Grundstücks eine maßgebliche Rolle spielt. In der Regel wird dabei — ohne daß dies im Vertrag ausdrücklich erwähnt werden muß — davon ausgegangen, daß die Überlassung eines Wochenend- und Erholungszwecken dienenden Grundstücks in dem Zustand erfolgt, in dem es sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befindet. Das setzt zwar voraus, daß es zur Nutzung geeignet ist, jedoch wird diese mit Rücksicht auf den konkreten Vertragszweck in der Regel schon dann möglich sein, wenn von dem Grund-

* Veröffentlicht in NJ 1968 S. 763. - D. Red.