

selbst. Die Forderung auf Zahlung der Nutzungsgebühr kann jedoch auf dem Rechtsweg durchgesetzt werden.

2. Die Bestimmung des § 537 BGB über die Herabsetzung des Mietzinses bei Wertminderung der Mietsache ist auch auf AWG-Wohnungen anwendbar.

BG Rostock, Urt. vom 24. Mai 1968 — BC 1/68.

Der Verklagte ist Mitglied der klagenden Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG). Da die Außenwand seiner Wohnung feuchtigkeitsdurchlässig war und dieser Mangel trotz Bemühungen des bauausführenden Betriebes nicht alsbald behoben werden konnte, hat der Verklagte die von ihm zu zahlende Nutzungsgebühr um monatlich 16 M gemindert, obwohl ihm der Vorstand der AWG nur eine Minderung von 5 M zugebilligt hatte. Daraufhin hat die Klägerin Klage erhoben, mit der beantragt wurde, den Verklagten zur Zahlung des Differenzbetrages zwischen 16 und 5 M monatlich zu verurteilen. Das Bezirksgericht, an das die Sache herangezogen wurde, hat der Klage stattgegeben.

Aus den G r ü n d e n :

Der Senat hat zunächst die Frage der Zulässigkeit des Rechtsweges geprüft und dies gemäß § 17 Abs. 2 der VO über Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG-VO) vom 21. November 1963 (GBl. 1964 II S. 17) in Verbindung mit § 3 GVG bejaht.

Nach § 17 Abs. 2 AWG-VO entscheiden die Gerichte über zivilrechtliche Streitigkeiten, wenn die Organe der AWG diese nicht lösen konnten. Diese Bestimmung erfaßt nicht nur — wie *yan* aus der Überschrift des § 17 „Die Beziehungen der AWG-Mitglieder untereinander und die Regelung von Streitigkeiten“ schließen könnte — Streitigkeiten zwischen den Mitgliedern einer AWG, sondern auch solche zwischen der AWG und den Mitgliedern selbst, soweit diese Streitigkeiten zivilrechtlicher Natur sind.

Weiter gelangte der Senat zu der Auffassung, daß es sich bei einer Meinungsverschiedenheit über die Zahlung der Nutzungsgebühr für eine AWG-Wohnung um eine zivilrechtliche Streitigkeit handelt, wenn es bei der Geltendmachung eines solchen Anspruchs um die Realisierung der von der AWG im Rahmen ihrer eigenen Zuständigkeit festgesetzten Nutzungsgebühr geht. Während die Höhe der Nutzungsgebühr von der AWG nach den Grundsätzen der Kostendeckung selbständig ermittelt wird (§ 15 AWG-VO), kann im Streitfall die Durchsetzung einer diesbezüglichen Forderung nur auf der Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung erfolgen.

Weigert sich ein Mitglied, die festgesetzte Nutzungsgebühr zu zahlen, und geschieht das — wie im vorliegenden Falle — unter Berufung auf zivilrechtliche Gegenansprüche, so liegt gleichfalls eine zivilrechtliche Streitigkeit vor, die die Zuständigkeit des Gerichts begründet.

Um aber in diesen Fällen die Zulässigkeit des Rechtsweges bejahen zu können, muß das Gericht ferner feststellen, daß es den genossenschaftlichen Organen nicht gelungen ist, den Streit zu lösen (§ 17 Abs. 2 AWG-VO). An das Vorhandensein dieser Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden, und es ist vor allen Dingen nicht erforderlich, daß alle Organe, also Vorstand und Mitgliederver-

sammlung, sich um die Lösung des Konflikts bemüht haben. Vielmehr reicht es für die Bejahung des Rechtsweges aus, daß das im Rahmen der Bestimmung des Statuts jeweils zuständige Organ in ordentlicher Sitzung bzw. Versammlung über den Konflikt beraten und sich vergeblich um seine Lösung bemüht hat. Im vorliegenden Falle war hierfür der Vorstand der AWG in Erfüllung seiner Pflicht zur Durchführung von Maßnahmen zur Verwaltung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums zuständig (Abschn. VIII B 9 f. des Musterstatuts für AWGs). Diese Voraussetzungen sind nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung auch vorhanden. Es wurde festgestellt, daß der Vorstand nicht nur erhebliche Anstrengungen zur Beseitigung der Mängel unternahm, sondern sich auch in Aussprachen mit dem Verklagten und in Beratungen im Vorstand um die Überwindung des Konflikts bemüht und angemessene Zugeständnisse in bezug auf eine zeitweilige Herabsetzung der Nutzungsgebühr gemacht hat.

Der Senat hat weiter geprüft, ob der vom Verklagten vertretene Rechtsstandpunkt berechtigt ist, daß bei Wertminderung einer genossenschaftlichen Wohnung die Grundsätze des § 537 BGB — Herabsetzung des Mietzinses wegen Wertminderung der Wohnung — Anwendung finden. Das war zu bejahen, soweit es um Wertminderungen geht, die auch bei einem Wohnungsmietverhältnis zur Herabsetzung des Mietzinses berechtigten würden.

Wenn sich auch das genossenschaftliche Nutzungsverhältnis grundlegend vom Wohnungsmietverhältnis unterscheidet, so muß doch diese spezifische Bestimmung wegen Fehlens einer ähnlichen Bestimmung in der AWG-VO bzw. in dem Musterstatut analoge Anwendung finden. Das muß deshalb bejaht werden, weil mit der Zurverfügungstellung einer Wohnung und der Zahlung der Nutzungsgebühr ein ähnlicher Zweck erfüllt wird wie bei einem Mietverhältnis. Beides dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse bzw. der Abgeltung der gewährten Leistung durch Zahlung der Nutzungsgebühr zur Finanzierung der Erhaltung des Wohnraums und der Deckung der sonstigen Verbindlichkeiten der AWG, wie das unter sozialistischen Rechtsverhältnissen auch insoweit bei Wohnungsmietverhältnissen der Fall ist. Daraus folgt, daß dann, wenn die dem Mitglied von der AWG zur Verfügung gestellte Wohnung nicht den berechtigten Anforderungen an das Wohnbedürfnis entspricht, auch nicht die gleiche Nutzungsgebühr verlangt werden kann wie für gleichartige vollwertige Wohnungen der AWG. Das würde sonst zu einer Benachteiligung der AWG-Mitglieder führen, die aus nicht von ihnen zu vertretenden Gründen wertgeminderte Wohnungen nutzen müssen. Es bestände für die AWG auch kein Anreiz, auf die Überwindung der Mängel hinzuwirken, die den Gebrauchswert der Wohnung beeinträchtigen.

Zudem begründet das genossenschaftliche Verhältnis eine gemeinsame Pflicht aller Mitglieder der AWG, für auftretende Wertminderungen in den Wohnungen gemeinsam einzustehen, wenn die Wertminderung nicht von dem Mitglied selbst verursacht worden ist, das die Wohnung nutzt. Das geschieht dadurch, daß durch eine zuzubilligende Wertminderung eine Verringerung der Einnahmen der AWG erfolgt, die von allen Mitgliedern zu tragen ist. (*Es folgen Ausführungen darüber, daß die Forderung der Klägerin berechtigt ist.*)