

Da keine weiteren Beweiserhebungen oder sonstige Erörterungen mehr notwendig sind, die Sache vielmehr auf Grund der Feststellungen im Urteil des Kreisgerichts zur Endentscheidung reif ist, hatte der Senat unter entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO selbst zu entscheiden, nämlich die gekennzeichneten Schadenersatzanträge als im Strafverfahren unzulässig abzuweisen.

Ihre Geltendmachung im Zivilprozeß nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen wird hierdurch nicht berührt.

§ 535 BGB.

1. Das Recht des Mieters auf Wohnraum umfaßt auch die Nutzung von Nebengelaß, wenn dieses Recht im Mietvertrag festgelegt worden ist.

2. Beschlüsse der Hausgemeinschaft können Rechte und Pflichten aus Mietverträgen weder beschränken noch aufheben.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 7. April 1970 — 2 BCB 19/70.

Die Klägerin ist Mieterin im Hause der Verklagten. Durch Urteil des Stadtbezirksgerichts ist der Antrag, ihr den Zutritt zum Hausboden durch Herausgabe eines Schlüssels zum Vorhängeschloß an der Bodentür zu gestatten, abgewiesen worden, weil die anderen Mitglieder der Hausgemeinschaft keinen Anspruch auf Nutzung des Hausbodens stellen und die Klägerin sich der Mehrheit fügen müsse.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt und den Antrag gestellt, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Verklagte zu verurteilen, an sie einen Schlüssel zum Vorhängeschloß für die Bodentür herauszugeben und die Benutzung des Hausbodens zu gestatten.

Die Verklagte hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen. Ein Bodenraum sei nicht mitvermietet worden. Außerdem stelle sich die Klägerin gegen die Hausgemeinschaft.

Die Berufung hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Anspruch der Klägerin ergibt sich bereits aus dem Mietvertrag. Dort ist festgehalten, daß ihr ein Bodenschlüssel ausgehändigt wurde. Sie konnte mithin den Hausboden auf Grund eines vertraglichen Rechts und nicht etwa nur auf Grund einer widerruflichen Gefälligkeit des Rechtsvorgängers der Verklagten ungehindert betreten. Diese Rechtslage muß die Verklagte gemäß § 571 BGB gegen sich gelten lassen.

Auch der Anspruch auf Überlassung von Nebengelaß zum Wohnraum im Rahmen des konkreten Mietvertrags ist Ausdruck des in Art. 37 der Verfassung niedergelegten Grundrechts eines jeden Bürgers auf Wohnraum. Kein Vermieter ist grundsätzlich befugt, die Rechte des Mieters unter Außerachtlassen des nach § 1 MSchG bestehenden umfassenden Mieterschutzes zu schmälern. Deshalb muß die Verklagte der Klägerin die Benutzung des Hausbodens in dem Umfang gestatten, wie das über Jahrzehnte hindurch auf der Grundlage des Mietvertrags geschah.

In diesem Zusammenhang verweist die Verklagte zu Unrecht auf die Bemühungen der Klägerin, unter Inanspruchnahme anderer Dienststellen ihren Anspruch durchzusetzen. Aus dem Verfechten einer begründeten Rechtsposition darf einem Bürger kein Vorwurf erwachsen. Auch dann, wenn es sich um eine relativ geringfügige Beeinträchtigung handelt, muß streng darauf geachtet werden, daß die Rechte des Mieters nicht durch eine einseitige Maßnahme des Vermieters ge-

schmälert werden. Das würde selbst dann gelten, wenn im Hause eine Hausgemeinschaftsleitung und damit die Möglichkeit einer gemeinsamen Willensbildung in den die Hausgemeinschaft betreffenden Fragen bestünde. Durch Ziff. 10 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 22. September 1964 (NJ 1964 S. 609; OGZ Bd. 10 S. 20) ist eindeutig klargestellt worden, daß Beschlüsse der Hausgemeinschaften Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen gegen den Willen der Vertragsparteien weder beschränken noch aufheben können.

Nach alledem muß die Verklagte der Klägerin den ungehinderten Zutritt zum Hausboden wieder einräumen.

§ 18 Abs. 2 WLVO.

Ein Vertrag über die Aufnahme eines Untermieters in ein Mitmietverhältnis ist nichtig, wenn das staatliche Organ der Wohnraumlenkung dem Untermieter nicht den betreffenden Wohnraum zugewiesen hat.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 10. März 1970 — 2 BCB 118/69.

Die Klägerin nahm 1956 den Verklagten als Untermieter in ihre Wohnung auf. Am 2. April 1965 schlossen die Parteien, die eine gemeinsame Wirtschaft führten, mit dem Verwalter des Grundstücks einen Mietvertrag, in dem die Klägerin und der Verklagte als gemeinsame Mieter ausgewiesen werden.

Anfang 1969 kam es zu Differenzen zwischen den Parteien. Die Klägerin kündigte das Untermietverhältnis, um eine Betreuerin in die Wohnung aufnehmen zu können. Sie beantragte, den Verklagten zu verurteilen, das Untermietzimmer an die Klägerin zurückzugeben und zu räumen. Der Verklagte beantragte Klagenabweisung, weil beide Parteien gleichberechtigte Mieter seien.

Das Stadtbezirksgericht wies die Klage mit der Begründung ab, daß die Parteien in Lebensgemeinschaft gelebt und durch die Unterzeichnung des Mietvertrags das Untermietverhältnis in ein gleichberechtigtes Mietverhältnis umgewandelt hätten.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der Abänderung des angefochtenen Urteils und eine Verurteilung des Verklagten nach dem Klageantrag angestrebt wird.

Der Verklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen, weil es einer Zustimmung der Abt. Wohnungswirtschaft zu seinem Eintritt in den Mietvertrag als Hauptmieter nicht bedurfte.

Aus den G r ü n d e n :

Gemäß § 12 Abs. 2 WLVO vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3), jetzt § 18 Abs. 2 WLVO vom 14. September 1967 (GBl. II S. 733), ist ein Mietvertrag über Wohnraum nichtig, wenn er ohne ordnungsgemäße Zuweisung des zuständigen staatlichen Organs (Abt. Wohnungswirtschaft) erfolgt. Im vorliegenden Verfahren hat dieses Organ ausdrücklich erklärt, daß eine solche Zuweisung für den Verklagten nicht gegeben worden ist und daß eine solche Zuweisung auch nachträglich nicht erteilt wird. Da das Gericht gemäß § 3 GVG grundsätzlich nicht die Rechtmäßigkeit der Entscheidungen anderer staatlicher Organe zu prüfen hat, ist diese Auskunft für das Gericht verbindlich.

Unzutreffend ist in diesem Zusammenhang auch der Hinweis des Verklagten, die genannten gesetzlichen Bestimmungen seien dahin zu verstehen, daß es bei Aufrücken eines Untermieters in die Stellung eines Mithauptmieters keiner Zustimmung zum Vertragsschluß bedurft hätte. Eine solche Auslegung widerspricht dem Gesetz. Sie würde einen erheblichen Eingriff in die Wohnraumlenkungsmaßnahmen zur Folge