

Konfliktkommissionsordnung und gibt gleichzeitig Anleitung für den Inhalt der Entscheidungstätigkeit bei Streitfällen aus Mietverhältnissen über Werkwohnungen.

Gemäß § 58 Abs. 1 KKO kann gegen Beschlüsse der Konfliktkommissionen in Arbeitsrechtssachen — hierzu gehören auch Entscheidungen in Streitfällen aus einem mit dem Arbeitsverhältnis verbundenen Mietverhältnis über eine Werkwohnung — Klage (Einspruch) beim Kreisgericht erhoben werden. Hierüber entscheidet gemäß § 148 Abs. 1 GBA in Verbindung mit § 59 KKO die Kammer für Arbeitsrechtssachen, sofern nicht gemäß § 28 VVG die Zuständigkeit des Senats für Arbeitsrechtssachen des Bezirksgerichts als Gericht erster Instanz begründet wurde. Die vom Gesetz für die Konfliktkommissionen geregelte und von der Richtlinie Nr. 28 durch Gesetzesauslegung für ihre Rechtsprechung verbindlich präzierte Zuständigkeit bestimmt damit auch die Zuständigkeit für das Tätigwerden der Kammern bzw. Senate für Arbeitsrechtssachen der Gerichte in Werkwohnungssachen/9/. Das gilt auch, wenn eine Konfliktkommission im Betrieb nicht besteht oder aus den in den Ziff. 2.2.5./10/ und 2.2.6 der Richtlinie Nr. 28 dargelegten Fällen nicht tätig wird oder in Fällen der Ziff. 6.2.2 der Richtlinie Nr. 28 nicht tätig zu werden braucht und die Klage direkt beim Kreisgericht (Kammer für Arbeitsrechtssachen) erhoben wird.

Begriff der Werkwohnung

§ 2 Abs. 1 Werkwohnungsordnung trifft eindeutige Festlegungen, welche Wohnungen Werkwohnungen sind. /11/ Die Konfliktkommissionen und Gerichte haben bei der Prüfung ihrer Zuständigkeit von dieser gesetzlichen Regelung auszugehen.

Zu den Werkwohnungen gehören werkseigene und werkgebundene Wohnungen. Diese Wohnungen bilden — bezogen auf einen konkreten Betrieb — den Werkwohnungs fonds, der zweckgebunden für die Wohnraumversorgung der Werk tätigen dieses Betriebes zu verwenden ist. Werk tätige der Schwerpunktbetriebe werden daneben mit Wohnungen der Arbeiterwohnungsbaugesellschaften sowie durch Bereitstellung weiterer Wohnungen durch die örtlichen Räte versorgt (§ 8 Abs. 1 Werkwohnungsordnung). Die AWG-Wohnungen sind keine Werkwohnungen. Die von den örtlichen Räten bereitgestellten weiteren Wohnungen sind von den Betrieben gemäß § 14 Abs. 2 Werkwohnungsordnung vorrangig zur Freimachung von Werkwohnungen zu verwenden, die Nichtberechtigte bewohnen; sie sind ebenfalls keine Werkwohnungen.

Werkseigene Wohnungen sind im Eigentum oder in Rechtsträgerschaft des Betriebes befindliche und sonstige vom Betrieb verwaltete Wohnungen. Werkgebundene Wohnungen sind den örtlichen Räte in das Verfügungsrecht der Betriebe, d. h. in den Werkwohnungs fonds, übergeben worden, ohne daß der Betrieb Eigentümer oder Rechtsträger wird. Die Verwaltung dieser Wohnungen erfolgt in der Regel durch die VEB Kommunale Wohnungsverwaltung. Durch den Abschluß eines Nutzungsvertrages zwischen dem Eigentümer bzw. Rechtsträger und dem Betrieb erlangt dieser Vermieterrechte.

/9/ Den Gedanken, daß der Zuständigkeitsregelung in Arbeitsrechtssachen für die Konfliktkommissionen auch die der Gerichte folgt, hat das Oberste Gericht bereits in einer Entscheidung über den Rechtsanspruch eines Werk tätigen auf Jahresendprämie ausgesprochen (vgl. OG, Urteil vom 24. Juli 1970 — Za 6/70 — [NJ 1970 S. 593]).

/10/ Die Mehrzahl der in dieser Ziffer genannten Fälle hat allerdings in Werkwohnungssachen keine Bedeutung.

/11/ In der Richtlinie Nr. 28 des Plenums des Obersten Gerichts war der Begriff der Werkwohnung deshalb nicht näher zu erläutern.

Nicht einheitlich sind die Auffassungen zu der Frage, ob sog. Dienstwohnungen, z. B. für Hauswarte der Kommunalen Wohnungsverwaltung, unter den Begriff der Werkwohnung und damit unter den Geltungsbereich der Werkwohnungsordnung fallen. Seit dem Inkrafttreten der WRLVO am 1. Januar 1968 ist hierzu in der Rechtsprechung des Obersten Gerichts noch nicht Stellung genommen worden. Das Plenum des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt/12/ leitet aus dem Umstand, daß Wohnungen im Einzelfall auf Antrag eines Betriebes vom zuständigen Fachorgan nach Prüfung der individuellen Erfordernisse als Dienstwohnungen genehmigt werden, her, es handle sich hier nicht um ein für die Werkwohnungen charakteristisches Element der staatlichen Wohnraumpolitik. Auf solche Dienstwohnungen müßten weiterhin die Bestimmungen der §§ 22 ff. MSchG Anwendung finden. Dieser undifferenzierten Ansicht ist entgegenzuhalten, daß nicht die Anzahl der Wohnungen, die den Werkwohnungs fonds eines Betriebes bilden, den Ausschlag für die Beantwortung der Rechtsfrage gibt. Bestimmend ist vielmehr, welchen Inhalt der staatliche Leitungsakt hat, mit dem eine bestimmte Wohnung einem Betrieb zur Verfügung gestellt wurde. Hiervon hängt ab, ob die Bestimmungen der Werkwohnungsordnung oder des Mieterschutzgesetzes anzuwenden und bei Streitfällen ggf. die Konfliktkommissionen und Kammern für Arbeitsrechtssachen oder die Zivilkammern der Gerichte zuständig sind.

Zur Bindung des Mietverhältnisses an das Arbeitsverhältnis

Eine Werkwohnung verliert ihren Charakter nicht dadurch, daß sie von einem Mieter genutzt wird, der mit dem über den Werkwohnungs fonds verfügenden Betrieb kein Arbeitsverhältnis hat. Zwar ist das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses mit dem Betrieb Voraussetzung für den Abschluß eines Mietvertrages über eine Werkwohnung; jedoch können vielfältige Umstände, z. B. die Erweiterung des Werkwohnungs fonds aus dem örtlichen Wohnungsbestand, dazu führen, daß das Mietverhältnis von Anfang an nicht oder nicht mehr mit einem Arbeitsverhältnis zum Betrieb verbunden ist. In diesen Fällen fehlt es bei Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis an einem notwendigen Merkmal für die Zuständigkeit der Konfliktkommissionen und Kammern bzw. Senate für Arbeitsrechtssachen der Gerichte.

Während relativ leicht zu erkennen ist, wann ein Mietverhältnis über eine zum Werkwohnungs fonds gehörende Wohnung von Anfang an nicht mit einem Arbeitsverhältnis zu dem über den Fonds verfügenden Betrieb verbunden ist, können in anderen Fällen Zweifelsfragen auf treten. Die Richtlinie Nr. 28 des Plenums des Obersten Gerichts nennt deshalb in Ziff. 2.2.4. Beispiele dafür, wann ein Mietverhältnis über eine Werkwohnung nicht mit dem Arbeitsverhältnis verbunden ist:

— Das Mietverhältnis wird durch einen ehemaligen Werkangehörigen auf der Grundlage entsprechender Festlegungen im arbeitsrechtlichen Aufhebungsvertrag fortgesetzt.

— Das Mietverhältnis wird nach dem Ausscheiden aus

/12/ Beschluß des Plenums des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt vom 27. September 1968 über Fragen der Anwendung der „Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes“ und der „Ordnung über die Wohnraumversorgung für die Werk tätigen der Schwerpunktbetriebe und der Betriebe mit Werkwohnungen“ sowie der Zusammenarbeit zwischen den örtlichen Staatsorganen und den Gerichten des Bezirks Karl-Marx-Stadt. Nachfolgende kritische Bemerkungen beziehen sich auf diesen Beschluß. Das Präsidium des Bezirksgerichts Neubrandenburg hat einen mit dem Beschluß des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt inhaltlich übereinstimmenden Beschluß erlassen.