

dem Betrieb infolge der Übernahme gesellschaftlicher Funktionen, Delegierungen usw. auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen mit Zustimmung der Betriebsgewerkschaftsleitung fortgesetzt.

- Das Mietverhältnis wird nach Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses nach Erreichen des Rentenalters oder bei Invalidität/13/ fortgesetzt.
- Das Mietverhältnis wird durch die im Haushalt eines verstorbenen Werkangehörigen lebenden Familienangehörigen nach Entscheidung des Betriebsleiters mit Zustimmung der Betriebsgewerkschaftsleitung fortgesetzt.
- Das Mietverhältnis wird durch einen geschiedenen Ehegatten, der in keinem Arbeitsrechtsverhältnis zum Betrieb steht, nach Entscheidung des Gerichts gemäß § 34 Abs. 2 FGB fortgesetzt.

Kommt es aus solchen Mietverhältnissen über Werkwohnungen zu Streitfällen, ist das Kreisgericht direkt anzurufen, dessen Zivilkammer entscheidet.

Vor die Konfliktkommissionen bzw. Kammern und Senate für Arbeitsrechtssachen der Gerichte gelangen folglich Streitfälle aus Mietverhältnissen über Werkwohnungen grundsätzlich dann, wenn das Arbeitsrechtsverhältnis, auf dessen Grundlage das Mietverhältnis begründet wurde, noch besteht./14/ Ruht ein Arbeitsrechtsverhältnis, z. B. auf Grund einer Vereinbarung zwischen den Partnern, bei Freistellung gemäß § 131 Abs. 4 GBA oder bei Ableistung des Grundwehrendienstes, bleibt die Verbindung von Mietverhältnis und Arbeitsrechtsverhältnis bestehen.

Beendigung des Mietverhältnisses über eine Werkwohnung

Das Mietverhältnis - über eine Werkwohnung kann durch Kündigung des Mieters oder des Vermieters oder durch gerichtliche Entscheidung beendet werden. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt vier Wochen.

Die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter bei Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses des Mieters bedarf der vorherigen Zustimmung der Abteilungsgewerkschaftsleitung oder, soweit vorhanden ist, der Betriebsgewerkschaftsleitung. Diese Regelung in § 18 Abs. 1 Werkwohnungsordnung wirft in der Praxis einige Fragen auf.

Vom Wortlaut der Regelung her bedarf die Kündigung durch den Vermieter bei Beendigung der Funktion des Werk tätigen (Mieters) im Bereitschaftsdienst nicht der gewerkschaftlichen Zustimmung. Es ist nicht ersichtlich, daß triftige Gründe für eine Einengung der gewerkschaftlichen Rechte und damit des Schutzes der Mieter in diesem Umfang vorliegen. Wohl deshalb hat sich das Plenum des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt in dem bereits erwähnten Beschluß - allerdings ohne nähere Begründung - auf den Standpunkt gestellt, daß jede Kündigung des Mietverhältnisses über eine Werkwohnung durch den Vermieter der gewerkschaftlichen Zustimmung bedarf. Dieser Auffassung ist, ausgehend von dem umfassenden Rechten der Gewerkschaften als Interessenvertreter der Werk tätigen, zuzustimmen. Eine schematische Übernahme der Regelung des gewerk-

/13/ Die in § 17 Abs. 4 Werkwohnungsordnung gebrauchte Wendung „durch Invalidität“ kann zu Mißverständnissen führen. Mit dem Eintritt der Invalidität wird das Arbeitsrechtsverhältnis nicht zwangsläufig beendet. Vielmehr ist es Sache der Vertragspartner, sich über das Schicksal des Arbeitsrechtsverhältnisses (Ruhe, Änderung, Beendigung, vereinbarte oder einseitige Auflösung) zu verständigen. - Vgl. OG, Urteil vom 20. Oktober 1961 - Za 4/61 - (OGA Bd. 3 S. 176; Arbeitsrecht 1962, Heft 2, S. 60).

/14/ Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist die Auflösung des Mietverhältnisses aus zivilrechtlichen Gründen.

schaftlichen Zustimmungserfordernisses bei Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses durch Kündigung oder fristlose Entlassung seitens des Betriebes gemäß § 34 GBA in Verbindung mit § 11 Abs. 3 GBA ist allerdings abzulehnen. Das Recht der Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses bleibt in den Händen der AGL bzw. BGL, auch wenn der Mieter Mitglied einer Gewerkschaftsleitung oder eines Gewerkschaftsvorstandes ist. Versagt die zuständige Gewerkschaftsleitung die Zustimmung zu der vom Betrieb beabsichtigten Kündigung des Mietverhältnisses, kann sich der Betrieb nach allgemeinen arbeitsrechtlichen Grundsätzen, die mit den Prinzipien des demokratischen Zentralismus in der Gewerkschaftsorganisation übereinstimmen, mit der Bitte um Zustimmung an das übergeordnete gewerkschaftliche Organ wenden, das endgültig entscheidet.

Einhellig geht die Praxis davon aus, daß die Schriftform der Kündigung und die vorherige gewerkschaftliche Zustimmung zur Kündigung durch den Vermieter Wirksamkeitsvoraussetzungen sind. Fehlt eine dieser Voraussetzungen, ist die Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam.

In der Rechtsprechung des Obersten Gerichts noch nicht entschieden ist jedoch die Frage, ob der Mieter eine mit Mängeln behaftete Kündigung durch einen Einspruch bei der Konfliktkommission bzw. bei der Kammer für Arbeitsrechtssachen des Gerichts anfechten muß, um ihre Unwirksamkeit feststellen zu lassen, andernfalls sie trotz der Mängel wirksam sein würde. Für die Beendigung eines Arbeitsrechtsverhältnisses durch Kündigung oder fristlose Entlassung seitens des Betriebes ist das ständige Rechtsprechung./15/ Für die Übertragung dieser Grundsätze auf die Kündigung von Mietverhältnissen über Werkwohnungen besteht m. E. kein Bedürfnis. Meinungsverschiedenheiten darüber, ob die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung wirksam erfolgt ist oder nicht, könnten z. B. geklärt werden, wenn der Vermieter unter Berufung auf die Kündigung bei der Konfliktkommission bzw. beim Gericht den Antrag auf Verpflichtung des Mieters zur Räumung der Werkwohnung stellt. Dem Mieter bliebe es dagegen unbenommen, die Unwirksamkeit der Kündigung wegen der ihr anhaftenden Mängel durch einen Antrag an die Konfliktkommission feststellen zu lassen.

Zur Problematik einer Einspruchsfrist gegen die Kündigung

Die gesetzlichen Bestimmungen lassen offen, ob sich der Mieter innerhalb einer bestimmten Frist gegen die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über die Werkwohnung an die Konfliktkommission bzw. das Gericht wenden muß, sofern nicht deren Unwirksamkeit wegen Fehlens von Wirksamkeitsvoraussetzungen ohnehin feststeht. Auch hierzu gibt es bislang keine Rechtsprechung des Obersten Gerichts.

Da die Gründe, aus denen der Vermieter das Mietverhältnis kündigen darf, eindeutig bestimmt sind - Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses oder Beendigung der Funktion des Mieters im Bereitschaftsdienst -, bedarf es auch wegen des Kündigungsgrundes selbst nicht notwendig eines Einspruchs des Mieters bei der Konfliktkommission bzw. beim Gericht und damit keiner Fristsetzung für den Einspruch. Wurde das Arbeitsrechtsverhältnis oder die Funktion des Mieters im Bereitschaftsdienst wirksam beendet und

/15/ So OG, Urteil vom 24. Juli 1970 - Za 7/70 - (unveröffentlicht). Im Rechtssatz dieses Urteils heißt es: „Eine vom Betrieb unter Verletzung gesetzlicher Bestimmungen ausgesprochene Kündigung oder fristlose Entlassung beendet dennoch wirksam das Arbeitsrechtsverhältnis, wenn sie der Werk tätige nicht innerhalb der gesetzlich geregelten Frist... anfecht.“