

wurden im arbeitsrechtlichen Aufhebungs- bzw. Änderungsvertrag nicht zulässigerweise Vereinbarungen über die Fortsetzung des Mietverhältnisses über die Werkwohnung getroffen, muß die Kündigung des Mietverhältnisses — das Vorliegen der Wirksamkeitsvoraussetzungen als gegeben unterstellt — erfolgreich sein. Daran könnte kein gesellschaftliches oder staatliches Gericht, aus welchen Erwägungen auch immer, etwas ändern. Eine zutreffend begründete und unter Beachtung der Wirksamkeitsvoraussetzungen ausgesprochene Kündigung führt zur Beendigung des Mietverhältnisses über die Werkwohnung, wenn die Kündigungsfrist abgelaufen ist. Umgekehrt: Eine trotz Fehlens vom Gesetz bezeichneter Gründe oder von Wirksamkeitsvoraussetzungen ausgesprochene Kündigung ist von Anfang an unwirksam und führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses über die Werkwohnung.

Für die Ansicht, eines Einspruchs des Mieters gegen die Kündigung und einer Einspruchsfrist bedürfe es nicht, spricht der Umstand, daß der Betrieb /16/ und der Werk tätige (Mieter) wissen, ob das Arbeitsrechtsverhältnis bzw. die Funktion im Bereitschaftscaien beendet wurde. Bei Meinungsverschiedenheiten hierüber obliegt es zumindest bei Aufhebungsverträgen, Kündigungen oder fristlosen Entlassungen /17/ dem Werk tätigen, innerhalb einer relativ kurz bemessenen Frist die Entscheidung der Konfliktkommission bzw. des Gerichts zu beantragen, da ohne den Einspruch nach Ablauf der Einspruchsfrist von der Wirksamkeit der Maßnahme zur Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses auszugehen ist. Wird in einem arbeitsrechtlichen Verfahren die Unwirksamkeit z. B. der Kündigung des Arbeitsrechtsverhältnisses festgestellt, folgt daraus zwangsläufig, daß die mit der Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses begründete Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam ist.

Meines Erachtens würde es zu erheblichen Rechtsnachteilen für die Werk tätigen führen, wollte man verlangen, daß sich der Mieter in jedem Falle gegen die Kündigung des Mietverhältnisses und obendrein noch innerhalb einer nur durch analoge Gesetzesanwendung erschlossenen Einspruchsfrist wenden müßte, wollte er nicht Gefahr laufen, daß zwar das Arbeitsrechtsverhältnis im Ergebnis eines arbeitsrechtlichen Verfahrens fortbesteht, das Mietverhältnis über die Werkwohnung aber beendet ist. Das dem Gesetz entsprechende Vorgehen des Werk tätigen gegen die zur Änderung oder Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses führende Maßnahme muß deshalb als vorrangig anzusehen sein, weil mit der Entscheidung über diesen Streitfall durch das dazu befugte Organ gleichzeitig für jedermann verbindlich feststeht, ob dem Vermieter ein gesetzlich vorgesehener Grund zur Beendigung des Mietverhältnisses über die Werkwohnung durch Kündigung zur Seite steht.

In einem Streitfall wegen der Beendigung des Mietver-

/16/ Bei werkseigenen Wohnungen ist der Betrieb immer zugleich Vermieter, bei werksgebundenen Wohnungen dann, wenn ein Nutzungsvertrag mit dem Eigentümer bzw. Rechtsträger abgeschlossen wurde. Die Verfahrensweise für den Fall, daß der Betrieb keine Vermieterfunktionen ausübt, soll hier nicht behandelt werden.

/17/ Für Einsprüche gegen Änderungsverträge gilt keine Einspruchsfrist (vgl. Abschn. I Ziff. 11 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts — Zur Tätigkeit der Gerichte bei der Entscheidung von Streitfällen über Änderungs- und Aufhebungsverträge — vom 28. September 1966 [NJ 1966 S. 651; Arbeit und Arbeitsrecht 1966, Heft 19, S. 440]). Jedoch ist dem Werk tätigen zu empfehlen, sich auch in diesen Fällen alsbald Klarheit darüber zu verschaffen, ob er den Änderungsvertrag anfechten will. Daß als zulässige Form der Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses auch die Abberufung oder der Ablauf der Wahlperiode bei entsprechend begründeten Arbeitsrechtsverhältnissen anzusehen ist, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt. Selbstverständlich sind in diesen Fällen wie auch bei bestimmten fristlosen Entlassungen die Sonderregelungen für Einsprüche zu beachten. Hier kommt es vor allem darauf an, den Regelfall zu charakterisieren.

hältnisses bzw. bei Antrag des Vermieters auf Räumung der Werkwohnung müßten Konfliktkommissionen und Gerichte von der entschiedenen Vorfrage ausgehen. Ein vom Werk tätigen allein wegen der Kündigung des Mietverhältnisses eingeleitetes Verfahren vor der Konfliktkommission bzw. dem Gericht könnte dagegen nicht zur inhaltlichen Überprüfung der Gründe für die Änderung oder die Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses führen, obwohl es — von eindeutigen Fällen der Verletzung von Wirksamkeitsvoraussetzungen abgesehen — im Unterschied zur Kündigung des Mietverhältnisses mit den dafür genau vorgegebenen und inhaltlich nicht nachzuprüfenden Gründen regelmäßig gerade hierauf ankommt. Für den Vermieter reicht es zur Begründung der Kündigung des Mietverhältnisses aus, z. B. auf die Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses des Mieters hinzuweisen. Konfliktkommission bzw. Gericht haben hierauf lediglich festzustellen, ob eine Maßnahme zur Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses erfolgt ist, gegen die kein Einspruch erhoben wurde — die Schriftform der Kündigung des Mietverhältnisses und die gewerkschaftliche Zustimmung wiederum vorausgesetzt. Selbst offenkundige Mängel der Maßnahme zur Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses durch den Betrieb müßten bei der Entscheidung über die Kündigung des Mietverhältnisses unberücksichtigt bleiben, auch wenn sie Anlaß für eine Empfehlung der Konfliktkommission, eine Gerichtskritik oder andere Aktivitäten des Gerichts sein können.

#### Zur Entscheidung über den Einspruch

Diese Erwägungen werden nicht etwa dadurch gestandslos, daß der Werk tätige und Mieter sowohl gegen die Beendigung des Arbeitsrechts- als auch des Mietverhältnisses Einspruch bei der Konfliktkommission bzw. bei Gericht erheben und über beide Einsprüche zusammen verhandelt und entschieden werden kann. Im Interesse einer vollständigen Klärung des Streitfalls sollten den Werk tätigen Hinweise gegeben werden, damit sie sachdienliche Anträge stellen können. /18/ Die Maßnahme zur Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses und die Kündigung des Mietverhältnisses über die Werkwohnung durch den Betrieb müssen allerdings nicht zu gleicher Zeit erfolgen. Der Vermieter kann durchaus — ggf. bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung — abwarten, ob die vom Betrieb ergriffene Maßnahme zur Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses erfolgreich ist, ehe er das Mietverhältnis kündigt. Hier wird die an sich mögliche Verbindung der Entscheidung über beide Streitfälle kaum praktisch werden können, zumal Konfliktkommissionen bzw. Gerichte gehalten sind, gerade Streitfälle über die Beendigung von Arbeitsrechtsverhältnissen konzentriert und beschleunigt zu verhandeln und zu entscheiden. In weiteren Fällen, wenn nämlich für die Entscheidung über den Einspruch gegen die Maßnahme zur Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses besondere Organe zuständig sind, ist eine Verbindung überhaupt nicht möglich.

Der Mieter einer Werkwohnung kann also gegen eine Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter Einspruch bei der Konfliktkommission bzw. der Kammer für Arbeitsrechtssachen des Gerichts erheben, ohne an eine Einspruchsfrist gebunden zu sein. Im

/18/ Für die Gerichte besteht hierzu eine Verpflichtung aus § 30 Abs. 2 AGO. Allerdings ist es nicht möglich, nach einer Klage (Einspruch) gegen den Beschluß der Konfliktkommission, in dem entsprechend dem Antrag des Werk tätigen nur über die Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses entschieden wurde, erstmals vor dem Gericht erster Instanz über die Beendigung des Mietverhältnisses mit zu verhandeln und zu entscheiden. Vgl. hierzu Ziff. 6.3.1. der Richtlinie Nr. 28 des Plenums des Obersten Gerichts.