

wesentlichen wird der Einspruch erfolgreich sein, wenn nach dem Verfahren feststeht, daß das Arbeitsrechtsverhältnis oder die Funktion im Bereitschaftsdienst nicht beendet wurde, wenn im arbeitsrechtlichen Aufhebungs- bzw. Änderungsvertrag andere Festlegungen über die Fortsetzung des Mietverhältnisses getroffen worden sind oder wenn vom Vermieter Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Kündigung nicht beachtet wurden. In diesen Fällen ist die Kündigung unwirksam. Der Mieter muß nicht notwendig eine gerichtliche Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung des Mietverhältnisses beantragen, kann dies aber tun. Er erlangt hierdurch Gewißheit, ob das Mietverhältnis fortbesteht oder beendet worden ist. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter zwar, sofern es sich nicht um eine Bereitschaftswohnung handelt, bis zur Zuweisung anderen angemessenen Wohnraums in der bisherigen Wohnung verbleiben, muß sich jedoch um eine andere Wohnung bemühen (§ 10 Abs. 1 des Mustermietvertrags über eine Werkwohnung).

Verpflichtung zur Räumung der Werkwohnung

Lehnt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung ihm angebotenen angemessenen Wohnraum ab, kann der Vermieter im Einvernehmen mit der Betriebsgewerkschaftsleitung die Räumung der Wohnung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen veranlassen (§ 18 Abs. 4 Werkwohnungsordnung, § 11 Abs. 1 Mustermietvertrag).

Die Richtlinie Nr. 28 des Plenums des Obersten Gerichts legt diese Regelung dahin aus, daß der Vermieter vor der Konfliktkommission bzw. vor Gericht den Antrag stellen kann, den Mieter zur Räumung der Werkwohnung zu verpflichten (Ziff. 2.2.3.). Voraussetzung für den Ausspruch dieser Verpflichtung ist das Vorliegen einer wirksamen Kündigung des Mietverhältnisses. Sollte die Kündigung unwirksam sein, weil sie mündlich oder ohne gewerkschaftliche Zustimmung erklärt wurde, kann sie der Vermieter nach Beseitigung der Versäumnisse, allerdings unter Beachtung einer neuen Kündigungsfrist, wiederholen.

Der Beschluß der Konfliktkommission über die Verpflichtung des Mieters zur Räumung der Werkwohnung kann auf Antrag des Vermieters vom Kreisgericht für vollstreckbar erklärt werden. Der weitere Gang der Vollstreckung richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 52 ff. AGO.

Zur Aufhebung von Mietverhältnissen über Werkwohnungen, die Betriebsfremde nutzen

In seinem schon genannten Beschluß führt das Plenum des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt aus:

„Man wird aber den Kündigungsgrund unter Ziff. 1 (Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses— W. R.) ohne Bedenken dahin auslegen können, daß jedes Nichtbestehen eines Arbeitsverhältnisses einen Kündigungsgrund darstellt, und zwar gleich, ob es beendet, nicht zustande gekommen oder ob die Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses gar nicht beabsichtigt ist.“

Soweit der vom Gesetz eindeutig gefaßte Kündigungsgrund „Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses“ auf Fälle ausgedehnt wird, in denen ein Mieter eine Werkwohnung bewohnt, ohne daß ein Arbeitsrechtsverhältnis zu dem über den Werkwohnungsfonds verfügenden Betrieb zustande gekommen ist oder je bestanden hat, bestehen gegen diese Rechtsauffassung erhebliche Bedenken.

Zunächst ist davon auszugehen, daß der Abschluß eines Mietvertrages über eine Werkwohnung durch den

Vermieter mit einem Werk tätigen, der bislang nur in Vertragsverhandlungen mit dem Betrieb über den Abschluß eines Arbeitsrechtsverhältnisses steht, ebenso unzulässig ist wie mit einem Bürger, der überhaupt kein Arbeitsrechtsverhältnis mit dem Betrieb eingehen will. Das ergibt sich aus § 16 Werkwohnungsordnung. Die vom Bezirksgericht den Fällen zulässiger Kündigung zugeordneten Mietverhältnisse über Werkwohnungen werden folglich vorwiegend, wenn nicht gar ausschließlich, Bürger betreffen, die eine Wohnung bewohnen, die aus dem örtlichen Wohnungsbestand zur Erweiterung des Werkwohnungs fonds in diesen überführt wurde. Sicherlich will der Betrieb alsbald über den gesamten Fonds verfügen. Deshalb sind die Werkwohnungen, die von Betriebsfremden genutzt werden, schrittweise freizumachen. Das geht aber nicht auf dem vom Bezirksgericht vorgesehenen Weg, der bestimmte Bürger rechtlich benachteiligt.

Wenn bei Mietverhältnissen über Werkwohnungen, die mit einem Arbeitsrechtsverhältnis verbunden sind, die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes nicht angewendet werden — wobei von Fällen der Mietaufhebung aus zivilrechtlichen Gründen, die dem Fehlverhalten des Mieters zuzuschreiben sind, abgesehen wird —, darf nicht übersehen werden, daß die grundlegende Garantie für die Stabilität des Mietverhältnisses über eine Werkwohnung in der Stabilität der Arbeitsrechtsverhältnisse auf der Grundlage des durch die Verfassung verbürgten Rechts auf Arbeit besteht. Diese Garantie fehlt aber bei den Mietverhältnissen, auf die die zitierte Stelle des Beschlusses des Plenums des Bezirksgerichts abzielt; sie kann objektiv nicht bestehen. Vielmehr müssen allgemein für Mietverhältnisse geltende Rechtsgarantien wirksam werden, wie sie das Gesetz vorsieht. Deshalb ist auch die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter unzulässig. Ihr stünde der Mieter ohne Rechtsverteidigung gegenüber, denn die Konfliktkommissionen und Kammern für Arbeitsrechtssachen könnten nicht tätig werden. Wollte man die Zuständigkeit der Zivilkammern annehmen, könnten diese nur das Vorliegen der Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Kündigung prüfen, da das Nichtbestehen eines Arbeitsrechtsverhältnisses feststeht. Auf die dabei entstehende Problematik der notwendigen gewerkschaftlichen Zustimmung zur Kündigung soll nur am Rande hingewiesen werden. Der Mieter arbeitet ja in keinem Bereich einer Gewerkschaftsorganisation des Betriebes. Das Ergebnis eines gerichtlichen Verfahrens wäre somit weitgehend vorbestimmt.

Der Hauptweg zur Lösung der Probleme, die auftreten, wenn Nichtberechtigte Werkwohnungen bewohnen, kann vielmehr nur der Wohnungstausch oder Wohnungswechsel sein, wozu durch Überzeugungsarbeit die Bereitschaft der Beteiligten zu wecken ist. Die Möglichkeit der Anordnung des -Wohnungstauschs oder Wohnungswechsels durch das für die Wohnraumlenkung zuständige Organ, ggf. den Direktor eines Schwerpunktbetriebes, wird der Ausnahmefall sein, wenn trotz aller Bemühungen eine im öffentlichen Interesse liegende Lösung anders nicht zu erreichen ist. Dem Betroffenen steht hiergegen eine gesetzlich geregelte Beschwerdemöglichkeit zu (§ 12 Abs. 4 WRLVO, § 12 Werkwohnungsordnung in Verbindung mit § 22 WRLVO).

Es bedarf also nicht einer rechtlichen Konstruktion zur Anwendung der Kündigung durch den Vermieter auf ein Mietverhältnis über eine Werkwohnung, das nicht mit einem Arbeitsrechtsverhältnis verbunden ist. Dem Gesetz entsprechen vielmehr andere Wege. Die Kündigung ist eine vom Gesetz vorgesehene besondere Form der Beendigung eines Mietverhältnisses, die an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist, auf