

diesem begangene Belästigung erheblich werden, wenn hier vielleicht auch strengere Anforderungen zu stellen sind als bei Beleidigungen oder Körperverletzungen durch den Mieter selbst. Wollte man die Duldung schwerster Belästigungen unter keinen Umständen als Mietaufhebungsgrund anerkennen, so würde das zu schweren Mißbräuchen führen.

Im vorliegenden Fall läßt das Stadtgericht die vom verklagten Mieter der Klägerin eigenhändig zugefügten Körperverletzungen nicht als Mietaufhebungsgrund gelten, weil sie diese dadurch verschuldet habe, daß sie dem Zeugen B. in „massiver Weise“ den Zutritt zum Grundstück unter Benutzung des ihm vom Verklagten gegebenen Schlüssels versagt habe, wobei der Verklagte zur Hingabe des Schlüssels berechtigt gewesen sei. Von diesem Standpunkt aus hätte das Stadtgericht das Ausmaß der vom Verklagten und der Klägerin begangenen Körperverletzungen feststellen müssen, da eine wörtliche Beleidigung oder geringfügige Körperverletzung durch den Vermieter nicht etwa eine vom Mieter begangene schwere Mißhandlung i. S. des § 2 MSchG entschuldigen könnte.

Abgesehen davon, kann aber der die dargelegte Auffassung begründenden Meinung des Stadtgerichts nicht gefolgt werden, der Mieter habe das unbeschränkte Recht, Dritten Hausschlüssel zu übergeben. Die vom Stadtgericht angeführten Beispiele für die Notwendigkeit einer Schlüsselübergabe beweisen nur, daß sie dem Mieter auf Grund einer sozialistischen Grundsätzen Rechnung tragenden Auslegung des Mietvertrages (§ 157 BGB) in derartigen und ähnlichen Fällen gestattet sein muß, nicht aber, daß der Mieter einen seiner Hausschlüssel beliebigen Personen in beliebigen Fällen aushändigen darf. Der Grundstückseigentümer hat ein erhebliches Interesse daran, daß Hausschlüssel nur einer begrenzten Anzahl von Personen — in der Regel den Bewohnern des Hauses — zur Verfügung stehen. Eine umfangreiche Erweiterung dieses Personenkreises erschwert die Kontrolle über den Verbleib der Schlüssel, die dann ja auch unkontrollierbar weitergegeben werden könnten. Dadurch kann auch die Begehung von Diebstählen und anderen Straftaten im Hause begünstigt werden.

Meinungsverschiedenheiten zwischen Mieter und Vermieter über die Berechtigung zur Weitergabe der Schlüssel, die in manchen Fällen durchaus entstehen können, müssen friedlich geklärt werden: am besten durch eine Aussprache zwischen den Parteien oder im Rahmen der Hausgemeinschaft, sonst durch eine Beratung der Schiedskommission gemäß § 51 SchKO, im äußersten Falle durch einen Rechtsstreit vor dem staatlichen Gericht. Keinesfalls darf der Mieter deshalb, weil seinem Besucher die Benutzung des übergebenden Schlüssels verwehrt wird, zu Gewaltmitteln greifen.

Oberrichter Dr. Kurt C o h n ,  
Mitglied des Präsidiums des Obersten Gerichts

#### § 535 BGB; § 34 FGB

Die Entscheidung des Gerichts über die Rechte an der Ehwohnung bewirkt, daß der Nichtberechtigte mit der Rechtskraft der Entscheidung aus dem Mietvertrag ausscheidet. Er kann daher vom Vermieter selbst dann nicht für Mietzins in Anspruch genommen werden, wenn er noch in der früheren Ehwohnung wohnt.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 23. April 1971 — Hass. C 6/71.

Das Stadtbezirksgericht hat den Verklagten gesamtschuldnerisch mit seiner geschiedenen Ehefrau zur Zahlung eines Mietrückstandes von 480 M und zur künftigen Mietzahlung verurteilt. Es hat dargelegt,

aus dem Scheidungsverfahren ergebe sich, daß der geschiedenen Ehefrau des Verklagten die Ehwohnung zugesprochen worden sei, während dieser verurteilt wurde, die Wohnung innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft der Scheidung zu räumen. Gegenwärtig bestehe nach der Darstellung des Verklagten noch ein Untermiet Verhältnis, auf Grund dessen er seiner geschiedenen Ehefrau 30 M monatlich zahle. Durch die Entscheidung über die Ehwohnung werde den geschiedenen Eheleuten die Verpflichtung auferlegt, ihre Rechtsbeziehungen gegenüber dem Vermieter durch Kündigung und Bekanntgabe der gestaltenden Entscheidung über die Wohnung zu klären. Da eine solche Mitteilung nicht erfolgt sei, habe der Verklagte für den Mietrückstand und die künftige Mietzahlung gesamtschuldnerisch zu haften.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Direktors des Stadtgerichts, dem stattzugeben war.

Aus den G r ü n d e n :

Das Stadtbezirksgericht ist richtig davon ausgegangen, daß es sich bei der Entscheidung über die Ehwohnung um ein Gestaltungsurteil handelt. Es hat jedoch die Rechtsfolgen aus einer solchen Entscheidung verkannt. Mit der Rechtskraft der Entscheidung tritt die ausgesprochene Rechtsänderung unmittelbar ein. Sie wirkt nicht nur zwischen den Parteien, sondern gegenüber jedermann (vgl.: Das Zivilprozeßrecht der DDR, Bd. 1, Berlin 1957, S. 144 ff. [148]). Deshalb war der Verklagte mit der Rechtskraft der Entscheidung über die Ehwohnung — die am 4. Februar 1967 eintrat — aus dem Mietverhältnis ausgeschieden. Aus dem Vertrag war nur noch seine geschiedene Ehefrau berechtigt und verpflichtet.

Aus dieser Rechtslage ergibt sich die Schlußfolgerung, daß es weder einer formellen Kündigung des Mietvertrages seitens des bereits durch gerichtliche Entscheidung ausgeschiedenen Vertragspartners noch einer Mitteilung der beiden geschiedenen Eheleute an den Vermieter bedarf, wenn auch eine solche Mitteilung zur Klarstellung der Rechtslage und zur Vermeidung unnötiger Mahnungen und Klagen durchaus wünschenswert ist (vgl. FGB-Kommentar, 3. Aufl., Berlin 1970, Anm. 2.5. zu § 34 FGB [S. 164]).

Der Verklagte braucht deshalb für Mietrückstände, die zur alleinigen Mietzeit seiner geschiedenen Ehefrau nach dem 4. Februar 1967 eintraten, nicht zu haften. Da die Mietforderung ohne nähere Darlegung des Zeitpunkts ihres Entstehens geltend gemacht wurde, bedarf es jedoch noch der Prüfung, ob der gesamte Rückstand nach dem genannten Zeitpunkt eingetreten ist. Diese Prüfung ist vom Stadtbezirksgericht nachzuholen.

#### §§ 940, 936, 920, 928, 888 ZPO.

1. Zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlaß einer einstweiligen Verfügung, wenn einem geschiedenen Ehegatten von dem anderen entgegen der im Scheidungsverfahren getroffenen Regelung die Nutzung eines Teils der früheren Ehwohnung verweigert wird.

2. Mit einer einstweiligen Verfügung kann für den Fall der Zuwiderhandlung des Schuldners eine Geldstrafe lediglich angedroht, nicht aber schon festgesetzt werden.

BG Frankfurt (Oder), Urt. vom 28. August 1970 — BCB 19/70.

Die Ehe der Parteien wurde geschieden. Der Antragsgegnerin wurde das alleinige Nutzungsrecht an der Ehwohnung zugesprochen. In einem Vergleich verpflichtete sich die Antragsgegnerin, den Antragsteller in der Benutzung des ehemaligen Schlafzimmers und