

aber seine Fahrt mit unverminderter Geschwindigkeit fortgesetzt hat.

In Anbetracht der Eindeutigkeit der Situation war davon auszugehen, daß der Angeklagte eine bewußte Pflichtverletzung begangen und rücksichtslos gehandelt hat. Die Rücksichtslosigkeit ergibt sich daraus, daß der Angeklagte in keiner Weise Bereitschaft zeigte, sich auf die außergewöhnlichen Umstände einzustellen. Sein Fahrverhalten kann mithin nur als Ausdruck einer sozial negativen Einstellung zur Sicherheit im Straßenverkehr gewürdigt werden. Der Berufung kann daher auch insoweit nicht gefolgt werden, als sie einwendet, daß der Angeklagte die Situation nicht bewältigt habe. Die aus der Verkehrssituation folgende Pflicht zur Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeit war ohne weiteres erkennbar und ist vom Angeklagten auch erkannt worden. Im Ergebnis ist daher der Strafkammer darin zuzustimmen, daß der Angeklagte die Voraussetzungen des § 196 Abs. 3 Ziff. 2 StGB erfüllt hat

## Zivilrecht

§158 Abs. 2 BGB; §4 MSchG; §§330, 331a, 333 ZPO.

**1. Zieht der Kaufinteressent unmittelbar vor dem beabsichtigten Abschluß des Grundstückskaufvertrags mit Zustimmung des verkaufswilligen Eigentümers in das Grundstück ein, so wird — falls keine dahingehenden Abreden getroffen werden — dadurch kein Mietverhältnis begründet, sondern ein besonderes Nutzungsverhältnis, das bis zum Wirksamwerden des Eigentumswechsels bzw. bis zum endgültigen Scheitern der Kaufverhandlungen begrenzt ist.**

**2. Stellt eine Partei zur Klage keinen Antrag, so ist in der Regel davon auszugehen, daß sie zur Sache nicht verhandeln will. Sofern das der Kläger beantragt, ist bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen ein Versäumnisurteil oder eine Entscheidung nach Lage der Akten zu erlassen.**

OG, Urt. vom 10. April 1973 - 2 Zz 9/73.

Die Verklagten sind im Juni 1970 in das Grundstück des Klägers eingezogen, weil sie dieses kaufen wollten. Die Kaufverhandlungen sind jedoch bald darauf gescheitert'. Die Wohnungszuweisung für die Verklagten war unter der Voraussetzung erteilt worden, daß sie das Grundstück erwerben und keinen anderen Wohnraum in Anspruch nehmen.

Der Kläger hat vorgetragen, daß er nur wegen des beabsichtigten Kaufs des Grundstücks durch die Verklagten mit deren Einzug einverstanden gewesen sei. Er hat Klage erhoben und beantragt, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufzuheben und die Verklagten zu verurteilen, die Wohnung zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Die Verklagten haben keinen Antrag gestellt. Sie haben ausgeführt: Durch den Erwerb eines Hauses hätten sie ihre Wohnverhältnisse verbessern wollen. Der Kauf des Grundstücks habe sich aber zerschlagen, weil sie nach dem vom Rat der Gemeinde genehmigten Einzug verschiedene Mängel festgestellt hätten. Sie seien deshalb nicht mehr bereit gewesen, den geforderten Kaufpreis zu zahlen. Wegen der Größe ihrer Familie sei es für sie schwierig, eine andere Wohnung zu erhalten. Im übrigen könne der Kläger wieder in das Grundstück einziehen, da eine frühere Mieterin inzwischen ausgezogen sei.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht in Übereinstimmung mit dem Antrag der Verklagten zurückgewiesen. Es hat ausgeführt: Wie der Rat der Gemeinde vor dem Kreisgericht erklärt und im Berufungsverfahren ausdrücklich wiederholt habe, könne er dem Kläger nicht den gesamten Wohnraum im Hause zuweisen. Damit könne nach der

Rechtsprechung des Obersten Gerichts (Urteil vom 27. Mai 1955 - 1 Zz 36/55 - [OGZ Bd. 3 S. 356; NJ 1955 S. 600]) das Klageverlangen von vornherein keinen Erfolg haben.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Die Rechtsausführungen des Bezirksgerichts zur Auflösung eines Wohnungsmietverhältnisses gemäß § 4 MSchG treffen an sich zu: Sie haben jedoch im bisher festgestellten Sachverhalt keine Grundlage, weil danach nicht davon ausgegangen werden kann, zwischen den Parteien habe ein Wohnungsmietverhältnis bestanden.

Daß die Parteien einen Mietvertrag ausdrücklich abgeschlossen hätten, haben sie nicht vorgetragen. Dafür liegen an sich auch keine Anhaltspunkte vor. Allein daraus, daß die Verklagten im Einverständnis mit dem Kläger in das Grundstück eingezogen sind, weil sie es seinerzeit erwerben wollten, läßt sich auch nicht schlußfolgern, daß sie damit ein Mietverhältnis begründen wollten. Das hätte insbesondere zur Voraussetzung, daß die Parteien damals davon ausgegangen wären, daß die Verklagten Miete zu zahlen hätten und daß der Kläger im Verhältnis zu den Verklagten für die Instandsetzung des Grundstücks verantwortlich sein sollte. Es entspricht das im allgemeinen nicht den Abmachungen, wie sie getroffen werden, wenn der Kaufinteressent unmittelbar vor dem beabsichtigten Abschluß des Kaufvertrags das Grundstück bezieht. Regelmäßig werden damit die Rechte und Pflichten, die dem Vermieter und dem Mieter einer Wohnung obliegen, nicht begründet. Es handelt sich vielmehr in Fällen dieser Art meistens um ein besonderes Nutzungsverhältnis, das unter der Bedingung abgeschlossen wird, der Einziehende werde das Grundstück kaufen, und das damit von vornherein bis zum Wirksamwerden des Eigentumswechsels bzw. bis zum endgültigen Scheitern der Kaufverhandlungen begrenzt ist. Sein Inhalt bestimmt sich danach, daß der vorherige Einzug als vorweggenommene Übernahme des Grundstücks vom Verkäufer angesehen wird, die im Grundstückskaufvertrag dann in dieser Weise nachträglich fixiert werden soll. Scheitern dagegen die Verkaufshandlungen endgültig, dann ist das von vornherein begrenzte Nutzungsverhältnis gemäß § 158 Abs. 2 BGB ohne weiteres beendet. Es bedarf in diesen Fällen keiner Kündigung und insbesondere auch keiner gerichtlichen Aufhebung. Der ursprüngliche Kaufinteressent ist, sofern nicht nachträglich noch ein Mietverhältnis begründet wird, vielmehr zur Räumung des Grundstücks verpflichtet. Im Hinblick auf das in der DDR verfassungsmäßig garantierte Recht auf Wohnraum (Art. 37) kann die Räumungsverpflichtung jedoch nur dann durchgesetzt werden, wenn entsprechender Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Bis dahin hat der Eigentümer in entsprechender Anwendung von § 557 BGB einen Entschädigungsanspruch, wie ihm andererseits Instandhaltungspflichten in einem solchen Umfang obliegen, daß gesichert ist, daß die Bewohnbarkeit der betreffenden Räume nicht wesentlich beeinträchtigt ist (vgl. OG, Urteil vom 18. Juni 1971 — 2 Zz 2/71 - NJ 1971 S. 653).

Für den Fall, daß zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem damaligen Einzug oder später keine anderen Abreden getroffen sein sollten, würden die Verklagten demnach zur Räumung zu verurteilen sein. Da der Sachverhalt insoweit noch nicht vollständig aufgeklärt ist, bedarf das Urteil des Bezirksgerichts der Aufhebung. Das Bezirksgericht wird die in diesem Zusammenhang noch erforderlichen Feststellungen zu treffen haben.