

lagen und Einrichtungen veranlaßt und ständige Kontrollen durch die Betriebswache eingeleitet.

Die guten Informationsbeziehungen zu den Justiz- und Sicherheitsorganen versetzen uns auch in die Lage, die Wiedereingliederung von Straftentlassenen in unserem Betrieb gründlich vorzubereiten. Mit Betriebsangehörigen, die sich im Strafvollzug befanden, wurde die Verbindung aufrechterhalten. Fast alle Straftentlassenen wurden nach der Strafverbüßung in ihr ehemaliges Kollektiv eingegliedert. Dadurch war es möglich, auf sie nachhaltig erzieherisch einzuwirken, um weitere Rechtsverletzungen zu verhindern.

Hervorzuheben ist, daß 26 Kollektive um den Ehrentitel „Kollektiv der sozialistischen Arbeit“ kämpfen. In diesen Kollektiven festigen sich immer mehr das sozialistische Eigentümerbewußtsein der Werktätigen und ihre Verantwortung für den Schutz des Volkseigentums. In diesen Kollektiven sind die besten Voraussetzungen dafür gegeben, um auf die sich noch labil verhaltenden Werktätigen-, die die sozialistische Gesetz-

lichkeit verletzt hatten und dafür zur Verantwortung gezogen werden mußten, einen wirksamen politisch-ideologischen Einfluß auszuüben.

Im Kampf um den Ehrentitel „Kollektiv der sozialistischen Arbeit“ sind die Probleme der Ordnung und Sicherheit und der Verhütung von Rechtsverletzungen Bestandteil des Brigadeprogramms. Der Kultur- und Bildungsplan des jeweiligen Kollektivs trägt dazu bei, die fachliche Weiterbildung, das geistig-kulturelle Leben und die sportliche Betätigung im Kollektiv zu fördern, und wirkt sich damit positiv auf das Freizeitverhalten der Werktätigen aus.

Das sind nur einige Beispiele dafür, wie die Aufgaben aus der Vereinbarung vom April 1970 verwirklicht wurden. Diese zielstrebige Arbeit führte zu einem sichtbaren Rückgang der Kriminalität. Es wurde bereits seit längerer Zeit kein gerichtliches Verfahren wegen einer Straftat anhängig, die im Betrieb oder von einem Mitarbeiter des Betriebes begangen worden ist.

HEINZ ALEX, BGL-Vorsitzender
im VEB Getreidewirtschaft Pasewalk

Zur Rechtsnatur der entgeltlichen Überlassung von Zimmern oder Betten an Feriengäste

Das Kreisgericht Rügen hat in seinem Urteil vom 24. April 1972 — C 58/71 - (NJ 1972 S. 526) dazu Stellung genommen, ob Mieter gegen den Willen des Vermieters berechtigt seien, Zimmer an Dritte (Urlauber) weiterzuvermieten. Mit dieser Entscheidung hat sich Werner (Der Schöff 1972, Heft 10, S. 342) identifiziert, wobei er allerdings nicht von der Vermietung von Zimmern, sondern von der Vermietung von Betten spricht.

Die unterschiedlichen Formulierungen — Untervermietung i. S. des § 29 MSchG einerseits, Bettenvermietung andererseits — deuten schon an, daß sich hinter der tatsächlich gegebenen Form der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung eine Reihe von Problemen verbirgt. Denn wenn man sich z. B. auf den Standpunkt stellt, daß es sich um eine Vermietung von Betten handelt, dann ist sofort klar, daß das Mieterschutzgesetz keine Anwendung findet, denn dieses schützt den Mieter von Räumen, nicht den von Betten.

Worum handelt es sich nun? Beachtet man, daß entgeltliche Gebrauchsüberlassung (wenn man von der Pacht einmal absieht) grundsätzlich Miete ist, dann kann man die Gebrauchsüberlassung von Zimmern oder Betten an Urlauber durchaus auch als Miete ansehen.

Allerdings ist damit noch nicht viel gewonnen. Um zu entscheiden, welche gesetzlichen Bestimmungen auf das gegebene Rechtsverhältnis anzuwenden sind, bedarf es einer eingehenderen Analyse der Beziehungen. Dabei zeigt sich, daß die entgeltliche Gebrauchsüberlassung in unserem Fall nichts mit der Ver-

Schaffung von Wohnraum zu tun hat, daß sie nicht auf die Befriedigung des Wohnbedürfnisses gerichtet ist. Ihr Inhalt ist die Beherbergung von Gästen für die Dauer eines Erholungsaufenthalts. Die Gebrauchsüberlassung stellt daher einen sog. Gastaufnahmevertrag dar, einen gemischten Vertrag, der auch mietrechtliche Elemente aufweist. Diese mietrechtlichen Elemente machen aus dem Beherbergungs- oder Gastaufnahmevertrag jedoch keinen Wohnungsmietvertrag oder — wenn ein Wohnungsmieter derartige Verträge mit dritten Personen abschließt — keinen Wohnungsuntermietvertrag. Denn allein die Tatsache, daß der einen Urlauber Beherbergende kein Gewerbeunternehmen (Hotel, Ferienhaus u. ä.) betreibt, ändert nichts am Wesen des Gastaufnahmevertrags.

Hiervon ausgehend, ist festzustellen, daß das Kreisgericht die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes zu Unrecht zur Begründung der Entscheidung herangezogen hat. § 29 MSchG hat den Sinn, unter Berücksichtigung der gegebenen Wohnraumlage die Befriedigung von Wohnbedürfnissen auch durch Untermietverhältnisse zu fördern und dabei ein eventuell vorliegendes Hindernis, nämlich die fehlende Erlaubnis des Vermieters zur Überlassung des Wohnraums an einen Untermieter zu beseitigen. Diese Bestimmung räumt dem Mieter nicht das Recht zu jeglicher Gebrauchsüberlassung der Mieträume an dritte Personen ein, sondern öffnet lediglich den Weg für Untermietverhältnisse.

Unter diesen Umständen finden in den hier erörterten Fällen auf die

Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter lediglich die allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts Anwendung, und zwar die §§ 549, 550 BGB. Das hat zur Folge, daß die Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte (hier: an Urlauber) grundsätzlich nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig ist. Diese Erlaubnis kann in Gestalt einer allgemeinen Vertragsabrede, ausdrücklich von Fall zu Fall oder auch stillschweigend (z. B. bei Ortsüblichkeit, wie das besonders in Kurorten, Bädergemeinden u. a. der Fall ist) erteilt werden. Setzt sich der Mieter einfach darüber hinweg, daß eine Gebrauchsüberlassung an Dritte nur mit Erlaubnis des Vermieters geschehen darf, so ist sein Verhalten vertragswidrig, und es kann gegen ihn nach § 550 BGB vorgegangen werden.

Das Kreisgericht Rügen hat Betrachtungen darüber angestellt, ob die Verklagten die Mietsache vertragswidrig nutzten, und aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme den Schluß gezogen, daß der Vermieter die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung nicht hätte verweigern dürfen. Insofern ist das Kreisgericht falsch an die Sache herangegangen. Nicht die Art und Weise der Nutzung der Mietsache schlechthin machte in vorliegendem Fall die Vertragswidrigkeit aus; die Vertragswidrigkeit lag vielmehr in der Nutzung ohne Erlaubnis.

So gesehen spitzt sich die Fragestellung dahin zu, ob es in den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen ähnliche Grundsätze wie in Wohnungsmietsachen (§ 29 MSchG) gibt, die es den Vermietern u. U. verwehren, die Erlaubnis für eine Gebrauchsüberlassung der Mietsachen an Dritte zu verweigern. Tatsächlich ist das so. Entscheidungen nach § 550 BGB können und dürfen nicht nur aus der Sicht der speziellen mietrechtlichen Bestimmungen getroffen werden. Sie erfordern vielmehr auch die Berücksichtigung der allgemeinen zivilrechtlichen Prinzipien, wie sie z. B. in den §§ 157, 242 und 226 BGB niedergelegt sind, wobei von dem sozialistischen Inhalt dieser Bestimmungen auszugehen ist.

Das bedeutet, daß die Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht willkürlich erfolgen darf, sondern an das Vorliegen akzeptabler Gründe gebunden ist, die nicht nur in der intensiveren Nutzung der Mietsache liegen, dürfen. Das Recht auf Erlaubnisverweigerung gemäß § 549 BGB darf vom Vermieter somit nicht in schikanöser Weise gehandhabt werden.

Das Kreisgericht Rügen hätte demnach prüfen müssen, ob akzeptable Gründe für die Erlaubnisverweigerung durch den Vermieter Vorlagen oder nicht. Dabei hätte es auch nicht bei den Gründen stehenbleiben dürfen, die es vom Gesichtspunkt des vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache aus geprüft hat. Akzeptable Gründe für eine Erlaubnisverweigerung können nämlich nicht nur in der objektiven Überbeanspruchung