

Zwecke der Wasserversorgung des Grundstücks des Klägers dulden muß, dem zuständigen staatlichen Organ zugeordnet ist. Gemäß § 3 GVG ist daher der Gerichtsweg für diesen Duldungsanspruch ausgeschlossen.

Die Energieversorgung der Volkswirtschaft und der Bevölkerung ist nach der VO über die Planung und Leitung der Energiewirtschaft sowie die rationelle Energieanwendung und -Umwandlung — Energieverordnung — vom 10. September 1969 (GBl. II S. 495) ebenfalls eine Aufgabe der dafür zuständigen staatlichen Organe. Die Planung, Gestaltung und Durchführung der Energiewirtschaft ist für die Volkswirtschaft und die Bevölkerung von so großer Bedeutung, daß die dabei zu treffenden Entscheidungen nur von den zuständigen staatlichen Organen getroffen werden können. Das betrifft auch die Versorgung des Wochenendgrundstücks des Klägers mit elektrischem Strom und die dazu verlangte Mitbenutzung des Grundstücks der Verklagten. In § 48 der Energie VO wird im einzelnen festgelegt, wie zu verfahren ist, wenn für Zwecke der Energieversorgung Grundstücke benutzt werden müssen. Nach § 48 Abs. 5 i. V. m. den §§ 15 bis 18, §§ 19 Abs. 2 und 20 Abs. 2 der 1. DB zum Berggesetz der DDR vom 12. Mai 1969 (GBl. II S. 257) hat hier gleichfalls der zuständige Rat des Kreises zu entscheiden, wenn ein Vertrag zwischen den Beteiligten auf Mitbenutzung des Grundstücks auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt. Das gilt auch für den Kläger, der nach § 10 Abs. 5 der AO über die Bedingungen für die Lieferung von Elektroenergie und Gas an Haushaltabnehmer und sonstige private Abnehmer vom 31. Januar 1961 (GBl. II S. 69) von der Verklagten für den Energieanschluß an sein Grundstück die Benutzung ihres Grundstücks verlangt.

Aus alledem ergibt sich, daß für die Ansprüche des Klägers der Gerichtsweg ausgeschlossen ist.

§§ 535, 226 BGB.

Der Vermieter ist verpflichtet, bauliche Veränderungen von Gewerberaum durch den Mieter zu dulden, wenn dafür ein gesellschaftlich anzuerkennendes Bedürfnis besteht (hier: Ermöglichung der Warenanlieferung zu einer Verkaufsstelle), andere Hausbewohner dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Mieter die Kosten des Umbaus trägt und sich verpflichtet, im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses den alten Zustand wiederherzustellen.

Verweigert der Vermieter die Zustimmung zu den baulichen Veränderungen, so stellt dies schikanöse Rechtsausübung durch einen den Interessen der Gesellschaft zuwiderlaufenden Gebrauch des Eigentums dar.

BG Karl-Marx-Stadt, Urteil vom 17. Oktober 1972 — 5 BCB 19/72.

Die Verklagten sind Eigentümer eines Grundstücks, auf dem sich ein Wohnhaus mit Geschäftsräumen und ein Saalgebäude befinden. Die Geschäftsräume werden vom Kläger auf Grund eines Mietvertrags als Lebensmittel- und Gemüseverkaufsstelle genutzt.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagten zur Duldung der baulichen Veränderungen zu verurteilen, die er auf seine Kosten mit dem Ziel vornimmt, die Warenanlieferungen einschließlich Leergutrückführungen zur Lebensmittelverkaufsstelle zu ermöglichen. Er hat dazu ausgeführt, die Anlieferung der Waren in der bisherigen Weise sei durch die Rekonstruktion der A.-Straße im Jahre 1971 unmöglich geworden. Die geplanten Baumaßnahmen seien die einzige Möglichkeit, um die durch die Straßenrekonstruktion entstandenen Schwierigkeiten zu überwinden.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie

haben behauptet, das Bauvorhaben sei nicht realisierbar. Es widerspreche den Baubestimmungen und auch hygienischen Vorschriften. Der Kläger habe durchaus noch andere Möglichkeiten zur Warenanlieferung.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt. Er hat zur Begründung nochmals vorgetragen, daß es nicht möglich sei, die Ware auf andere Weise anzuliefern. Die baulichen Veränderungen seien den Verklagten zumutbar. Der Kläger werde die Kosten dafür tragen und sich verpflichten, bei Beendigung des Mietverhältnisses den alten Zustand wiederherzustellen.

Die Verklagten haben die Zurückweisung der Berufung beantragt.

Die Berufung hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Senat hatte zu prüfen, ob die Verklagten als Grundstückseigentümer berechtigt sind, die Zustimmung zu den vom Kläger geplanten Baumaßnahmen auf diesem Grundstück zu verweigern. Dabei war von dem gesetzlich garantierten Schutz des Eigentums auszugehen, wonach sich der Eigentümer unzulässiger Einwirkungen auf sein Eigentum mit den Mitteln des Rechts erwehren kann. Andererseits war aber auch zu beachten, daß Eigentum verpflichtet und die Ausübung der Eigentümerrechte nicht den gesellschaftlichen Erfordernissen zuwiderlaufen darf.

Im Mietrecht der DDR hat sich hierzu der Grundsatz entwickelt, daß das Verhalten eines Vermieters dann als schikanöse Rechtsausübung durch einen den Interessen der Gesellschaft zuwiderlaufenden Gebrauch des Eigentums anzusehen ist, wenn er sich der Forderung eines Mieters widersetzt, der seinen Wohnraum im Rahmen eines gesellschaftlich anerkannten Bedürfnisses verbessern will, dies ohne wesentliche Beeinträchtigung anderer Hausbewohner tut und bereit ist, die Kosten der Verbesserung selbst zu tragen (vgl. OG, Urteil vom 18. September 1958 — 1 Zz 35/58 — [OGZ Bd. 6 S. 231; NJ 1959 S. 281]; BG Schwerin, Urteil vom 2. Februar 1972 - BCB 40/71 - [NJ 1972 S. 244]). Der gleiche Grundsatz muß auch bei Mietverhältnissen über Gewerberaum gelten. Bei der Vermietung von Gewerberäumen wird es häufig notwendig sein, die Räume umzugestalten, um überhaupt ein bestimmtes Gewerbe ausüben zu können.

Bei Beachtung des zitierten Grundsatzes ist für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits folgendes maßgeblich:

Zunächst steht fest, daß die gegenwärtigen Bedingungen für den Betrieb der Verkaufsstelle, insbesondere für die Anlieferung der Ware, außerordentlich ungünstig sind. Von der A.-Straße her ist wegen der straßenbaulichen Maßnahmen ein Heranfahen von Lieferfahrzeugen an die Vorderseite des Hauptgebäudes, in dem sich die Verkaufsstelle befindet, überhaupt nicht mehr möglich. Dem Verkaufspersonal ist auch nicht zuzumuten, die Waren über die Fußgängerbegrenzung zu heben. An das in der Giebelseite des Hauptgebäudes befindliche Fenster darf nach Weisung der Volkspolizei nicht mehr zur Warenanlieferung herangefahren werden, weil damit Fußgänger gefährdet würden. Gegen eine Warenannahme an der Hofseite des Gebäudes werden von der Arbeitsschutzinspektion aus sicherheitstechnischen und arbeitsschutzmäßigen Gründen Einwände erhoben. Da es andere Möglichkeiten der Warenannahme nicht gibt, sind also zum Betreiben der Verkaufsstelle bauliche Veränderungen erforderlich. *(Es folgen Ausführungen über den Umfang der baulichen Veränderungen.)*

Die Bausachverständigen haben ausdrücklich erklärt, daß verschiedene Varianten für eine Lösung erwogen