

Lebenslage der Bevölkerung realisiert werden; diese Entwicklung ist auch mit den Mitteln des Rechts zu unterstützen.

Die Frage, ob Bootshäuser Mieterschutz genießen, ist weniger von Bedeutung für alle die Bootshäuser und -schuppen, die Eigentum der Massenorganisationen, insbesondere der Sportclubs, sind. Hier gelten für die Beendigung der Nutzung die internen Bestimmungen, wie Statut, Clubordnung, Benutzungsordnung usw. Ob Mieterschutz besteht ist im allgemeinen auch dann nicht problematisch, wenn mehrere Bürger, ohne einer Sportorganisation anzugehören, in Gemeinschaftsarbeit Bootshäuser errichtet haben. Trotzdem empfiehlt es sich auch bei derartigen Miteigentumsverhältnissen, schriftliche Regelungen für den Fall der Räumung zu treffen.

Von Bedeutung ist die Frage nach dem Mieterschutz aber immer dann, wenn es sich um Bootshäuser handelt, die sich in Privatbesitz befinden und ganz oder teilweise an Bootseigentümer oder -besitzer vermietet worden sind.

Die Auswirkungen der Aufhebung eines Mietverhältnisses sind bei Garagen und bei Bootshäusern grundsätzlich gleich. Im Falle einer ordnungsgemäßen und zulässigen Kündigung ist der Besitzer eines Pkw ebenso wie der Besitzer eines Bootes, sofern er keinen Mieterschutz für das Objekt genießt, gezwungen, sein Fahrzeug im Freien abzustellen. Hinzu kommt aber, daß der Bootsbesitzer wegen der gesetzlichen Anforderungen an den Umwelt- und Uferschutz weit aus weniger Möglichkeiten zum Abstellen hat als der Pkw-Besitzer. Außerdem sind freiliegende Boote Beschädigungen, Diebstählen u. ä. in stärkerem Maße ausgesetzt als im Freien stehende Pkws.

Da bei Bootshäusern in tatsächlicher Hinsicht die gleichen Bedingungen vorliegen wie bei Garagen, Bootshäuser letztlich Garagen für Wasserfahrzeuge sind, dürften keine Bedenken bestehen, bei Kündigungen von Mietverhältnissen für Bootshäuser das Mieterschutzgesetz, insbesondere § 4 MSchG, anzuwenden.

Diese Auffassung wird auch durch § 1 Abs. 1 MSchG gedeckt, wonach sich der Mieterschutz auf Gebäude und Gebäudeteile erstreckt. Ein Bootshaus ist aber als Gebäude und die in ihm befindliche Bootsstelle bzw. -box als Gebäudeteil zu betrachten.

KARL-HEINZ DIEDRICH, Oberrichter am Bezirksgericht Schwerin

## II

Die von Diedrich aufgeworfene Frage, ob Bootshäuser und Bootsboxen dem gesetzlichen Mieterschutz unterliegen, sofern hierfür nicht, wie z. B. bei Bootshäusern von Sportclubs und Massenorganisationen, spezielle interne Regelungen gelten, ist unter den von ihm dargelegten Gesichtspunkten von aktueller Bedeutung.

Zunächst ist ergänzend auf das Ur-

teil des Obersten Gerichts vom 8. August 1968 - 2 Zz 18/68 - (NJ 1968 S. 763) hinzuweisen, in dem erstmalig ausgesprochen wurde, daß auch Garagen dem Mieterschutz unterliegen. Ausgehend von § 1 Abs. 1 MSchG, wird darin ausgeführt, daß die Geltung des Mieterschutzgesetzes nicht von der Art der Benutzung des Raumes abhängt und insbesondere nicht auf Wohn- und Gewerberäume beschränkt ist. In gleicher Weise spielte bisher in der Rechtsprechung die Frage des Mieterschutzes bei Mietverhältnissen über Wochenendhäuser eine Rolle, für die die Anwendung des Mieterschutzgesetzes ebenfalls bejaht wurde (vgl. OG, Urteil vom 29. November 1968 - 2 Zz 30/68 - NJ 1969 S. 189).

Andererseits ist aber hervorzuheben, daß Mietverhältnisse über Garagen und Wochenendhäuser wesentliche Unterschiede zum Wohnungsmietverhältnis aufweisen. Der Vertragszweck ist hier nicht auf die Erfüllung des Grundrechts jedes Bürgers auf Wohnraum (Art. 37 der Verfassung) gerichtet, sondern dient in der Regel der individuellen Gestaltung der Freizeit und Erholung des Mieters. Die speziell für das Wohnungsmietrecht geltenden Rechtsgrundsätze können daher nicht schematisch auf die nicht den Wohnsitz des Mieters begründenden Mietverhältnisse übertragen werden (vgl. OG, Urteil vom 29. November 1968, a. a. O.).

So sind z. B. nach dem Urteil des Obersten Gerichts vom 25. April 1972 - 2 Zz 2/72 - (NJ 1972 S. 620) an die Aufhebung eines Mietverhältnisses über eine Garage nach § 4 MSchG (Eigenbedarf) unter Berücksichtigung der anders gearteten Zweckbestimmung nicht die gleichen strengen Anforderungen zu

stellen wie an die Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses.

Ferner wird es bei Garagen, Wochenendhäusern usw. nicht selten zum Abschluß von Mietverhältnissen kommen, die lediglich dem vorübergehenden Gebrauch dienen und mit Eintritt eines bestimmten Ereignisses oder Zeitpunktes enden sollen. In diesen Fällen genießt der Mieter nach § 25 MSchG keinen Mieterschutz (vgl. OG, Urteil vom 8. August 1968, a. a. O.).

Zur Frage des Mieterschutzes für Mietverhältnisse über Bootshäuser und Bootsboxen hat das Oberste Gericht bisher keine Entscheidung getroffen. Jedoch wird im Hinblick auf die vorstehend dargelegten Grundsätze davon auszugehen sein, daß auch für Bootshäuser das Mieterschutzgesetz gilt, sofern sie Gebäude oder Gebäudeteile i. S. des § 1 MSchG sind.

Das wird von Diedrich ohne jede Einschränkung bejaht. Ihm ist zuzustimmen, soweit es sich um fest mit dem Grund und Boden verbundene Bootshäuser handelt. Dagegen erscheint es zumindest zweifelhaft, ob auch solche Bootshäuser, die — wie es verhältnismäßig oft üblich ist — im Wasser lediglich auf Holzpfählen und aus Holz errichtet und daher im Prinzip nicht als fest mit dem Grund und Boden verbunden zu beurteilen sind (vgl. OG, Urteil vom 13. Dezember 1973 - 2 Zz 23/73 - NJ 1974 S. 215), noch in den Geltungsbereich des Mieterschutzgesetzes fallen.

Nicht anzuwenden ist m. E. das Mieterschutzgesetz auf sog. Bootsboxen, da es sich bei diesen um einfache, in das Wasser gebaute Schutzstände für Sportboote handelt, die die Erfordernisse einer Räumlichkeit i. S. des § 1 MSchG nicht erfüllen.

INGRID TAUCHNITZ,  
Richter am Obersten Gericht

## Festlegung von Ratenzahlungen und Zahlungsfristen nach § 3 Abs. 2 VereinfVO

Die Verhandlung über die Art und Weise der Erfüllung von Ansprüchen (§ 3 VereinfVO) legt den Gerichten Verpflichtungen für die Sachaufklärung und die Entscheidung auf, zu denen möglichst einheitliche Maßstäbe entwickelt werden müssen. Der Zivilsenat des Stadtgerichts Berlin hat deshalb versucht, mit den nachstehenden Standpunkten zu einer einheitlichen Rechtsanwendung beizutragen:

1. Durch die Verhandlung über die Art und Weise der Erfüllung einer Verbindlichkeit soll in erster Linie die Grundlage für eine angemessene Einigung zwischen den Parteien gemäß § 3 Abs. 1 VereinfVO geschaffen werden. // Es bedarf hierzu einer optimalen Sachaufklärung, damit das Gericht im Interesse einer gerechten Konfliktlösung geeignete Hinweise

// Vgl. G. Krüger, „Neue Maßnahmen zur Vereinfachung des gerichtlichen Verfahrens in Zivil-, Familien- und Arbeitsrechtssachen“, NJ 1973 S. 107 ff. (109 f.).

geben oder gegen die Gesetzlichkeit verstoßende — etwa sittenwidrige — Einigungen verhindern kann. Diese Sachaufklärung ist ggf. durch prozessleitende Maßnahmen (Auflagen, die Einkommensverhältnisse und evtl. Verbindlichkeiten nachzuweisen, sich zur Frage der Zumutbarkeit einer Ratenfestlegung zu äußern usw.) rechtzeitig vorzubereiten, damit die Erledigung des Verfahrens nicht durch verselbständigte Untersuchungen zur Angemessenheit einer Ratenregelung verzögert wird.

2. Die wirtschaftliche Lage des Schuldners und die Frage, ob dem Gläubiger eine Zahlungsverleichterung zumutbar ist, sind besonders gründlich zu klären, wenn das Gericht nach § 3 Abs. 2 VereinfVO Ratenzahlungen gegen den Willen eines der Beteiligten mit einer Entscheidung festlegen will. Vor einer solchen Maßnahme hat das Gericht in Erfüllung seiner Hinweispflicht (§ 139 ZPO, § 2 FVerfO, § 30 AGO)