

Fragen und Antworten-

Welch» Besonderheiten sind bei der Beendigung von Mietverhältnissen über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen zu beachten?

Mietverhältnisse über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen sind in den Bestimmungen über die Wohnungsmiete als besondere Mietverhältnisse geregelt (§ 129 ZGB). Damit wird dem Bedürfnis der Bürger nach größerer Rechtssicherheit auf einem ihre Freizeitgestaltung und Erholung berührenden Gebiet Rechnung getragen.

Mietverhältnisse über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen können von den Partnern „auf unbestimmte Zeit“ vereinbart werden. Ein solches Mietverhältnis ist immer dann gegeben, wenn weder ein Zeitpunkt noch der Eintritt eines Ereignisses für seine Beendigung vereinbart wurde (z. B. Vermietung einer Garage ohne jede Abrede). Dieses Mietverhältnis kann der Vermieter gegen den Willen des Mieters nur in entsprechender Anwendung der §§ 120 bis 123 Abs. 1 und 2 ZGB beenden. Der Mieter genießt somit vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an Kündigungsschutz, wie er für Wohnungsmietverhältnisse vorgesehen ist.

Mietverhältnisse über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen können von den Partnern aber auch „für einen vorher bestimmten längeren Zeitraum“ abgeschlossen werden. Als „längerer Zeitraum“ ist bei der Vermietung von Garagen ein Zeitraum von einem Jahr und länger und bei der Vermietung von Wochenendhäusern und Zimmern für Erholungszwecke der Zeitraum von einer Saison und länger anzusehen. Die Differenzierung dieser Zeiträume entspricht den praktischen Erfordernissen bei der Nutzung der unterschiedlichen Objekte.

Um ein Mietverhältnis, das „für einen vorher bestimmten längeren Zeitraum“ abgeschlossen wurde, handelt es sich auch dann, wenn die Dauer des Mietverhältnisses durch den Eintritt eines Ereignisses bestimmt wird, das absehbar nach dieser Zeitbestimmung eintreten wird (z. B. Vermietung einer Garage bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter einen eigenen Pkw geliefert erhält; Vermietung eines Wochenendhauses solange, bis die 16 Jahre alten Kinder des Vermieters heiraten).

Solche Mietverhältnisse enden grundsätzlich mit dem Ablauf der vereinbarten Zeitdauer oder mit dem Eintritt des Ereignisses. Will der Vermieter das Mietverhältnis gegen den Willen des Mieters vorher beenden, dann kann er dies gemäß § 129 ZGB nur nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 120 bis 123 Abs. 1 und 2 ZGB tun.

Mietverhältnisse für einen vorher bestimmten kürzeren Zeitraum (z. B. über ein Ferienzimmer für drei Wochen oder eine Garage für ein halbes Jahr) sind nach § 81 Abs. 1 ZGB von den Partnern kündbar, soweit dies vertraglich vereinbart wurde.

Prof. Dr. J. G.

Unter welchen Voraussetzungen sind staatliche Organe und Einrichtungen sowie gesellschaftliche Organisationen für die Verletzung der Pflicht zur Aufbewahrung von Sachen verantwortlich?

Ein Anliegen des § 230 ZGB besteht darin, das Vertrauensverhältnis der Bürger zu den staatlichen Organen und Einrichtungen sowie zu den sozialistischen Betrieben zu festigen.

Voraussetzung für die Verantwortlichkeit der Organe und Betriebe, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Bürger empfangen oder Veranstaltungen durchführen, ist die Übernahme der Garderobe oder anderer Sachen zur Aufbewahrung. Dabei gelten als Übernahme zur Aufbewahrung sowohl die Abnahme und Beaufsichtigung der Sachen durch Mitarbeiter des Organs oder Betriebes als auch die Bereitstellung von Möglichkeiten zum Ablegen der Garderobe bzw. zum Abstellen von Sachen (z. B. Garderobenständer vor Versammlungsräumen), ohne daß ein Mitarbeiter die Sachen beaufsichtigt.

§ 230 ZGB schützt das Eigentum der Bürger vor Schadenszufügung bei der aktiven Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Er findet Anwendung in einer Vielzahl von Beziehungen zwischen Bürgern und staatlichen Organen und Einrichtungen, unabhängig davon, durch welchen Rechtszweig diese Beziehungen im wesentlichen geregelt werden. Kommt z. B. einem die Sprechstunde des Bürgermeisters besuchenden Bürger seine Garderobe abhanden, die zur Aufbewahrung übernommen worden war, so ergibt sich die Verantwortlichkeit des staatlichen Organs nicht aus dem Gesetz zur Regelung der Staatshaftung in der DDR vom 12. Mai 1969 (GBL I S.34), sondern aus §230 ZGB.

§ 230 ZGB ist jedoch nicht die ausschließliche Anspruchsgrundlage im Falle der Schädigung des Eigentums eines Bürgers. So gelten z. B. arbeitsrechtliche Vorschriften (§§119 Abs. 2 Buchst d, 116 GBA) und nicht § 230 ZGB, wenn gesellschaftliche Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis stattfinden und dem Eigentum eines Werktätigen Schaden zugefügt wird.

Ansprüche aus § 230 ZGB sind auch dann nicht gegeben, wenn die Übernahme von Sachen zur Aufbewahrung Inhalt eines Vertrags (z. B. Aufbewahrung von Sachen gemäß §§ 225 bis 228 ZGB) oder eine vertragliche Nebenpflicht ist (§ 92 ZGB) oder sich aus speziellen Rechtsvorschriften ergibt

Im Falle des Verlusts oder der Beschädigung von Sachen bei der Unterbringung in Hotels, Pensionen und Fremdenzimmern gelten die §§ 212 ff. ZGB und bei der Aufbewahrung von Garderobe in Gaststätten § 216 ZGB.

Prof. Dr. J. G.

Können in Arbeitsrechtssachen auch juristisch nicht selbständige Teilbetriebe bzw. Betriebsteile Prozeßparteien sein?

§ 9 ZPO regelt die Stellung der Prozeßparteien und ihre Vertretung im Prozeß ausschließlich nach prozeßrechtlichen Gesichtspunkten. Er geht davon aus, daß die Fähigkeit, Prozeßpartei zu sein, vom materiellen Recht bestimmt wird. So bestimmt z. B. das ZGB, daß Bürger Träger von Rechten sein können (§ 6 Abs. 2 ZGB). Sie können daher auch Prozeßpartei sein (§ 9 Abs. 1 ZPO).

Für Betriebe ist eine ähnliche Regelung im GBA nicht enthalten. Deshalb verweist § 9 Abs. 3 ZPO insoweit auf andere Rechtsvorschriften, Statuten oder Satzungen, in denen die Vertretung der Betriebe geregelt ist. Eine derartige Rechtsvorschrift ist die VO über die Aufgaben, Rechte und Pflichten der volkseigenen Betriebe, Kombinate und WB vom 28. März 1973 (GBL I S. 129). Nach § 22 Abs. 3 VEB-VO kann der Direktor eines volkseigenen Betriebes Leiter von Betriebsteilen mit der Wahrnehmung von arbeitsrechtlichen Aufgaben eines Betriebsdirektors beauftragen. Dies geschieht generell durch Festlegung in der betrieblichen Arbeitsordnung oder im Einzelfall durch konkrete Weisung.