

Rechtsprechung

Arbeitsrecht

VO über Wohnungen für Werktätige der volkseigenen und Ihnen gleichgestellten Betriebe vom 6. November 1952; VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955; VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 14. September 1967; Ordnung über die Wohnraumversorgung für die Werktätigen der Schwerpunktbetriebe und der Betriebe mit Werkwohnungen — Anlage zur WohnraumlenkungsVO — vom 14. September 1967.

1. Macht ein Betrieb der Gebäude- und Wohnungswirtschaft Forderungen gegenüber dem Mieter aus einem Mietverhältnis geltend, in das er als Vermieter im Wege der Rechtsnachfolge anstelle des Beschäftigungsbetriebes des Mieters eingetreten ist, haben die Gerichte den Charakter des ursprünglichen Mietverhältnisses zu klären.

2. Über Forderungen aus dem mit einem Arbeitsrechtsverhältnis verbundenen Mietverhältnis über eine Werkwohnung ist im Rechtsstreit nach den für das arbeitsrechtliche Verfahren geltenden Vorschriften zu entscheiden.

3. Bei einem mit dem Arbeitsrechtsverhältnis verbundenen Mietverhältnis über eine Werkwohnung können auf der Grundlage der speziellen Rechtsvorschriften Vereinbarungen über einen Mietpreis unter der gesetzlich zulässigen Höhe sowie zur Übernahme von nicht im Mietpreis enthaltenen Nebenkosten durch den Vermieter getroffen werden.

An diese Vereinbarungen ist der Rechtsnachfolger gebunden, solange keine Änderung der zugrunde liegenden Voraussetzungen eintritt oder eine anderweitige Vereinbarung zustande kommt.

OG, Urteil vom 15. April 1988 - O AK 3/88.

Die Verklagten sind Eheleute und seit 1967 Mieter einer Wohnung, die ihnen vom VEB B., dem damaligen Rechtsträger des Wohnhauses, auf Grund der Tätigkeit des Verklagten in diesem Betrieb zur Verfügung gestellt worden war. Die Kosten für den Verbrauch von Strom und Gas in der Wohnung wurden vom VEB B. getragen. Am 1. November 1975 hat der Kläger (VEB Gebäudewirtschaft) vom VEB B. die Rechtsträgerschaft und Verwaltung des Grundstücks übernommen. Das Arbeitsrechtsverhältnis zwischen dem Verklagten und dem VEB B. bestand weiter fort. Nach dem Rechtsträgerwechsel hat der Kläger die Energiekosten getragen. Er hat von Januar 1985, seit dem Einbau eines Zwischenzählers, bis April 1986 1 901,82 M gezahlt. Mit seiner Klage fordert der Kläger diesen Betrag von den Verklagten zurück.

Die Verklagten beantragten Klageabweisung mit der Begründung, daß für sie auch nach Übernahme der Rechtsträgerschaft durch den Kläger weiterhin die vom VEB B. getroffenen Regelungen über die Übernahme der Kosten des Energieverbrauchs für die Werkwohnung wirksam seien.

Die Kammer für Zivilrecht des Kreisgerichts hat die Verklagten verurteilt, an den Kläger 667,52 M zu zahlen, und die darüber hinausgehende Klage abgewiesen. Das Kreisgericht vertrat dabei den Standpunkt, daß weder aus dem schriftlichen Mietvertrag noch aus der bisherigen auf das Verhalten des vorhergehenden Rechtsträgers zurückzuführenden Handhabung ein Anspruch der Verklagten auf kostenlosen Energiebezug abzuleiten sei. Der Kläger könne die Erstattung der verauslagten Energiekosten jedoch nur in Höhe des Bevölkerungstarifs fordern.

Die Berufung der Verklagten gegen das Urteil des Kreisgerichts wies das Bezirksgericht ab.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht ist ebenso wie das Kreisgericht davon ausgegangen, daß die Begleichung der Energiekosten für die Wohnung der Verklagten durch den VEB B. keine rechtliche Grundlage habe und deshalb den Kläger als Rechtsnachfolger nicht binden könne. Sie haben aber unterlassen, den Charakter des ursprünglichen, zwischen dem VEB B. und den Verklagten begründeten Mietverhältnisses zu klären.

Das Bestehen eines Arbeitsrechtsverhältnisses zwischen

dem Verklagten und dem VEB B. sowie der Umstand, daß sich das Grundstück, in dem die Verklagten wohnen, damals in Rechtsträgerschaft dieses Betriebes befand, legte die Frage nahe, inwieweit es sich bei diesem Mietverhältnis um ein mit dem Arbeitsrechtsverhältnis verbundenes Mietverhältnis über eine Werkwohnung handelt und deshalb die spezifischen Rechtsvorschriften für die mieterrechtlichen Beziehungen über Werkwohnungen anzuwenden sind.

Durch die im Kassationsverfahren im Wege der ergänzenden Beweisaufnahme beigezogenen Stellungnahmen des VEB B. und des Rates der Stadt ist bewiesen, daß es sich bei der Wohnung der Verklagten um eine Werkwohnung im Sinne der damals geltenden Rechtsvorschriften handelte (VO über Wohnungen für Werktätige der volkseigenen und ihnen gleichgestellten Betriebe vom 6. November 1952 [GBl. Nr. 158 S. 1187] und VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955 [GBl. I 1956 Nr. 1 S. 3]).

Die am 1. Januar 1968 in Kraft getretene VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 14. September 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 733)* und die Anlage zu dieser VO — Ordnung über die Wohnraumversorgung für die Werktätigen der Schwerpunktbetriebe und der Betriebe mit Werkwohnungen — vom 14. September 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 737) haben den Rechtszustand bekräftigt, daß es sich bei der von den Verklagten genutzten Wohnung um eine Werkwohnung handelt.

Bezogen auf die Mietpreisforderung läßt die Bestimmung in § 16 Abs. 4 der Ordnung über Werkwohnungen vom 14. September 1967 ausdrücklich zu, im Mietvertrag über Werkwohnungen mit Betriebsangehörigen einen Mietpreis zu vereinbaren, der unter dem gesetzlich zulässigen Höchstpreis liegt. Damit ist zugleich in Verbindung mit der Bestimmung in § 5 der Ordnung, wonach der Mietvertrag über Werkwohnungen der Entwicklung der Betriebstreu und der Bildung von Stammebelegschaften dient, die rechtliche Grundlage dafür gegeben, abweichende Vereinbarungen im Hinblick auf die Nebenkosten zu treffen. Die Auffassung, es handle sich bei der Übernahme der Energiekosten durch den früheren Vermieter um eine Gefälligkeitsleistung ohne rechtliche Grundlage, ist daher unzutreffend. Indem die Vertragspartner im Mietvertrag im dafür vorgesehenen Absatz die Entrichtung zusätzlicher, im Mietpreis nicht enthaltener Kosten durch den Verklagten ausdrücklich verneint haben, ist die rechtlich zulässige Vereinbarung zur Übernahme dieser Kosten durch den Vermieter wirksam zustande gekommen. Daran waren die Partner gebunden, und dementsprechend haben sie sich verhalten.

Mit dem 1975 vollzogenen Rechtsträgerwechsel änderten sich die aus dem bestehenden Mietverhältnis resultierenden Rechte und Pflichten nicht. Der Kläger trat als Rechtsnachfolger in den bestehenden Mietvertrag ein und hatte folglich die bisher dem VEB B. obliegenden Pflichten zukünftig zu erfüllen. Dies bezieht sich auch auf die Begleichung der Energiekosten für die Wohnung der Verklagten.

Die Forderung des Klägers auf Rückerstattung der gezahlten Energiekosten für den Zeitraum von 1985 bis April 1986 ist somit unbegründet.

Mögliche Forderungen nach dem Ausscheiden des Verklagten ab 5. Mai 1986 aus dem VEB B. waren in die Kassationsentscheidung nicht einzubeziehen.

Bei richtiger Sachbehandlung hätte spätestens das Bezirksgericht die Notwendigkeit erkennen müssen, die rechtlichen Grundlagen für die Übernahme der Energiekosten durch den VEB B. und den Kläger als seinen Rechtsnachfolger zu klären. Es wäre dann folgerichtig zu dem Ergebnis gelangt, daß die Weigerung der Verklagten, die erhobene Forderung zu begleichen, nicht unbegründet war.

Als Konsequenz aus der Erkenntnis, daß es sich um ein mit dem Arbeitsrechtsverhältnis verbundenes Mietverhältnis über eine Werkwohnung handelt, wäre der Rechtsstreit nach

* Seit dem 1. Januar 1986 gilt die VO über die Lenkung des Wohnraumes - WLVO - vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) und die DB zu dieser VO vom gleichen Tag (GBl. I Nr. 27 S. 308).