

12. Findet die Mieterchutzverordnung auf das Beamtendienstverhältnis Anwendung, insbesondere wenn der Beamte nach seinem Dienstaustritte noch eine Zeitlang in der Dienstwohnung belassen ist?

III. Zivilsenat. Urt. v. 17. Juni 1922 i. S. Deutsches Reich (R.)
w. St. (Befl.). III 115/22.

I. Landgericht Leipzig. — II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Beklagte war bis zum 30. September 1920 Vorstand des Artilleriedepots Leipzig und hatte als solcher eine Dienstwohnung zugewiesen erhalten. Er benutzte diese nach seinem Ausscheiden aus dem Dienste weiter gegen Zahlung eines vierteljährlichen Betrags und hat sie auch jetzt noch inne. Der Kläger beansprucht auf Grund seines Eigentums an dem Grundstücke die Räumung der Wohnung. Nach seiner Meinung ist ein Mietvertrag zwischen den Streitparteien nicht zustande gekommen, während der Beklagte das Bestehen eines Mietverhältnisses und das Erfordernis der Zustimmung des Mieteinigungsamts, die unstreitig nicht eingeholt ist, behauptet.

In beiden Rechtszügen abgewiesen, hat der Kläger mit Erfolg Revision eingelegt.

Gründe:

Beide Vorderrichter haben die Zustimmung des Mieteinigungsamts auf Grund des für Leipzig in Kraft gesetzten § 6 Abs. 1 Nr. 2

MSchWD. für erforderlich erachtet und wegen ihres Fehlens die Klage abgewiesen. Sie sind der Meinung, daß ein Mietverhältnis zwischen den Streitteilen bestehe. Dem kann nicht beigepröchtet werden. Nach dem festgestellten Sachverhalte hat der Beklagte Ende März oder im April 1920 die Unterzeichnung des ihm zugesandten schriftlichen Mietvertrags, in dem übrigens die Genehmigung des Landesfinanzamts vorbehalten war, abgelehnt und diesen zwar nachträglich unterzeichnet, dem Kläger aber hiervon erst Nachricht gegeben, nachdem ihm mitgeteilt worden war, daß dieser Mietverträge nicht mehr abschließen. Er ist dann sofort nach Beendigung seines Militärdienstverhältnisses am 1. Oktober 1920 zur Räumung seiner bisherigen Dienstwohnung aufgefordert worden und hat sich demgegenüber auf eine Verfügung des Reichsschatzministers vom 25. November 1919 berufen, wonach den bisherigen Dienstwohnungsinhabern ihre Wohnungen nach ihrem Ausscheiden aus dem Dienste bis zum Auffinden einer anderen Wohnung, längstens jedoch auf die Dauer eines halben Jahres, belassen werden können. Nach Ablauf des Halbjahrs wurde er durch Schreiben vom 6. April 1921 von dem Landesfinanzamte benachrichtigt, daß seine bisherige Wohnung infolge der politischen Lage zum Unterbringen von Reichsmehrführern unbedingt benötigt werde und für ihn eine Wohnung in der Wayerschen Straße zur Verfügung stehe, und zur Räumung unter Androhung sofortiger Anstrengung der Räumungsklage aufgefordert. Diese ist dann auf seine Weigerung hin Anfang Juni 1921 erhoben worden. Demnach beruht die Weiterbenutzung der Wohnung über die Beendigung des Militärdienstverhältnisses des Beklagten hinaus nur auf der angeführten Verfügung des Reichsschatzministers. Ob durch diese eine Verpflichtung des Klägers begründet worden ist, dem Offizier oder Beamten, der nicht vorher eine andere Wohnung gefunden hatte, seine bisherige Dienstwohnung noch ein halbes Jahr zu belassen, oder ob, wie der Kläger meint, deren Belassung jederzeit widerrufen werden konnte, ist für die Entscheidung unerheblich. Auch im ersteren Falle ist das Vorliegen eines Mietverhältnisses zu verneinen. Das Rechtsverhältnis, auf Grund dessen der Kläger den Besitz der Wohnung nicht nur erlangt, sondern auch behalten hat, ist nur das Offiziersdienstverhältnis, das keineswegs in allen seinen Wirkungen mit dem Ausscheiden des Offiziers aus dem Dienste erlischt. Aus Entgegenkommen gegen die Offiziere und Beamten beließ das Reich diese, wenn sie bei der bestehenden Wohnungsnot nicht sofort eine andere Wohnung fanden, auch noch nach ihrer Verabschiebung in ihren bisherigen Dienstwohnungen, wenn auch jetzt, nach dem Aufhören ihrer Dienstleistungen, naturgemäß nur gegen Zahlung einer Vergütung. Daß diese vorliegendenfalls in den überreichten zwei Quittungen als „Miete“ bezeichnet ist, ist rechtlich ebenso

unerheblich, wie die Zusendung der die Pflichten der „Mieter“ regelnden Hausordnung an den Beklagten. Entscheidend ist, daß eine Einigung der Streittheile über die Begründung eines neuen, bürgerlich-rechtlichen Vertragsverhältnisses nicht erfolgt ist.

Auf das öffentlichrechtliche Beamten- und Offiziersdienstverhältnis ist die Mieterschutzverordnung aber nicht anwendbar. Sie gilt nach ihrem Wortlaut nur für Mietverhältnisse; wie der erkennende Senat bereits in dem Urteile RGZ. Bd. 102 S. 186 hervorgehoben hat, in dem ihre Anwendung auf Pachtverhältnisse verneint ist (ebenso RGZ. Bd. 103 S. 273, Bd. 104 S. 366, Warneyer Bd. 15 S. 42), spricht die Mieterschutzverordnung nur von Mietverhältnissen, nur von Vermieter und Mieter. Sie wird daher von der herrschenden Meinung insbesondere auch auf bürgerlichrechtliche Dienstverhältnisse, mit denen das Recht zur Benutzung einer Dienstwohnung verknüpft ist, für unanwendbar erachtet. Ob dieser Meinung beizupflichten ist, bedarf hier keiner Entscheidung. Auf das öffentlichrechtliche Beamten- und Offiziersdienstverhältnis kann die Anwendung der Mieterschutzverordnung jedenfalls nicht erstreckt werden. Das verbietet schon das öffentliche Interesse, das vielfach die sofortige, von der Zustimmung des Mieteinigungsamts nicht abhängige Räumung der Beamten- oder Offiziersdienstwohnungen fordern wird.

Der Räumungsklage ist daher stattzugeben.