

§ 535 BGB.

Die Zuweisung einer Wohnung durch das Wohnungsamt stellt einen Verwaltungsakt dar, durch den noch kein zivilrechtliches Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter entsteht. Die Verpflichtung zur Mietzahlung beginnt erst mit dem Tage, an dem der Mieter die Wohnung tatsächlich bezieht.

BG Cottbus, Urt. vom 22. Juli 1953 — S 149/53.

Den Beklagten war im Wege eines Wohnungstausches eine Wohnung im Hause des Klägers zugewiesen worden. Es wurde ihnen aufgegeben, ihre bisherige Wohnung zum 1. Oktober 1952 freizumachen und an diesem Tage die Wohnung im Hause des Klägers zu beziehen. Die Beklagten weigerten sich jedoch, ihre bisherige Wohnung aufzugeben, und konnten erst am 28. November 1952 durch Verwaltungszwangsverfahren zum Umzug veranlaßt werden. Der Kläger hatte auf Grund der Anordnung des Wohnungsamts die Wohnung vom 1. Oktober 1952 ab freigehalten. Er verlangt von den Beklagten Mietzahlung von diesem Zeitpunkt an.

Das KrG hat die Klage abgelehnt. Die Berufung des Klägers wurde vom BG zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

Die Berufung ist nicht begründet. Das Wohnungsamt hatte gemäß Art. 6 b des Wohnungsgesetzes einen Wohnungstausch angeordnet, auf Grund dessen die Beklagten ihre Wohnung mit einer anderen, im Hause des Klägers tauschen sollten. Diese Anordnung stellt einen öffentlich-rechtlichen Verwaltungsakt dar, durch den noch kein zivilrechtliches Mietverhältnis zwischen den Parteien entstanden ist. Ein solches entstand erst in dem Augenblick, in dem die Beklagten tatsächlich in das Haus des Klägers einzogen. Es bestand dem Kläger gegenüber für die Beklagten keine zivilrechtliche Verpflichtung zum Einzug, so daß auch unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes kein Anspruch des Klägers vor dem Einzug besteht. Die Beklagten haben in der Zeit vor ihrem Einzuge für ihre bisherige Wohnung den Mietzins bezahlt; sie haften daher auch nicht aus ungerechtfertigter Bereicherung.

§§ 535, 547 BGB; Berliner VO gegen Preistreiberei vom 28. September 1945 (VOB1. I. S. 122).

Ein Vertrag, in dem sich der Mieter dem Vermieter gegenüber verpflichtet, die Kosten für die Instandsetzung des Wohnraumes zu tragen, ist nichtig.

AG Berlin-Mitte, Urt. vom 30. Juni 1952 — 6 C 667/51.

Die Klägerin ist Miteigentümerin und Verwalterin eines Miethauses, in dem die Beklagten eine Zweizimmerwohnung zu einem monatlichen Mietzins von 51,50 DM bewohnen. Die Beklagten haben seit April 1951 jeweils 50% der laufenden Miete für aufgewandte notwendige Verwendungen einbehalten. Die Klägerin verlangt die restlichen 50% des Mietzinses und trägt vor, die Beklagten seien nicht berechtigt gewesen, Ansprüche wegen notwendiger Verwendungen aufzurechnen. Bei Abschluß des Mietvertrages sei mit den Beklagten vereinbart worden, daß sie selbst die Kosten für den Ausbau der Wohnung übernehmen.

Die Beklagten wenden ein, die Klägerin sei nicht berechtigt, Instandsetzungskosten auf die Mieter abzuwälzen, und beantragen Klageabweisung.

Aus den Gründen:

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin will mit ihrer Klage einen Anspruch aus § 535 BGB geltend machen. Demgegenüber machen die Beklagten gemäß § 547 BGB einen Aufrechnungsanspruch für notwendige Verwendungen geltend. Dieser Anspruch mußte durchgreifen. Wenn die Klägerin dagegen vorträgt, die Beklagten seien nicht berechtigt gewesen aufzurechnen, weil sie sich vertraglich verpflichtet hätten, die Ausbaukosten selbst zu tragen, so ist dies rechtsirrig. Ein solcher Vertrag ist gemäß § 134 BGB wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nichtig.

Der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag verstößt gegen ein gesetzliches Verbot, und zwar gegen die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 in Verbindung mit der Verordnung gegen Preistreiberei vom 28. September 1945. Diese Verordnung verbietet es,

Funktion, alle Bürger auch in ihrem persönlichen Leben zu einem verantwortungsbewußten Verhalten und zur gewissenhaften Befolgung der Gesetze zu erziehen, nachkommen und dabei besonderen Nachdruck auf die Erfüllung der Unterhaltsverpflichtungen der Eltern gegenüber ihren Kindern legen, so unterliegt die vorstehende Entscheidung doch verschiedenen Bedenken.

Zutreffend führt das Urteil des KrG Quedlinburg zunächst aus, daß die Beantwortung der Frage, ob der Angeklagte durch die Nichtzahlung der vertraglich übernommenen Unterhaltsrente gegen den § 170 b StGB verstoßen hat, davon abhängig ist, ob er sich einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung vorsätzlich entzogen hat. Dabei geht das Kreisgericht, das die Voraussetzungen des § 1603 Abs. 1 BGB, nach dem dann eine Unterhaltsverpflichtung grundsätzlich nicht besteht, wenn der Unterhaltspflichtige durch die Leistung seinen eigenen angemessenen Unterhalt gefährden würde, als gegeben ansieht, richtig von der Ausnahmebestimmung des § 1603 Abs. 2 BGB aus, nach der die Eltern verpflichtet sind, alle verfügbaren Mittel zu ihrem und ihrer minderjährigen Kinder Unterhalt gleichmäßig zu verwenden, selbst dann, wenn ihre Mittel nur für den eigenen notdürftigen Unterhalt ausreichen. Gemäß Art. 31 der Verfassung in Verbindung mit § 16 des Gesetzes über den Mutter- und Kinderschutz und die Rechte der Frau obliegt diese Pflicht beiden Eltern gleichmäßig; keinesfalls entfällt die gesetzliche Unterhaltspflicht des Vaters dadurch, daß neben ihm die Mutter unterhaltspflichtig ist.

Jedoch erfordert der Tatbestand des § 170 b StGB die Feststellung, daß der Lebensbedarf des Unterhaltsberechtigten gefährdet ist. Diese Feststellung konnte nicht getroffen werden ohne vorherige Prüfung, ob die Mutter zur Leistung des Unterhalts nach Maßgabe des § 1603 Abs. 2 Satz 1 BGB in der Lage war. Zur Aufklärung des Sachverhalts in dieser Richtung war das Kreisgericht — anders als im Zivilprozeß — auch dann verpflichtet, wenn sich der Angeklagte nicht darauf berufen hat, da hiervon die Tatbestandsmäßigkeit der dem Angeklagten zur Last gelegten Handlung abhängt.

Bedenklich sind auch die Ausführungen des Kreisgerichts insoweit, als darin zum Ausdruck kommt, daß auch ein zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes aufgenommenes Darlehn zur Unterhaltszahlung verwendet werden muß. Ganz abgesehen davon, daß sich aus dem Sachverhalt ergibt, daß hier die Gastwirtschaft, zu deren Aufrechterhaltung die Darlehen aufgenommen wurden, nicht dem Angeklagten, sondern seiner zweifelsfrei nicht unterhaltsverpflichteten Ehefrau gehörte, also nicht geklärt ist, ob wirklich der Angeklagte der Darlehnschuldner oder ob er nur Vermittler war — Wofür die Feststellung des Urteils zu sprechen scheint, daß mit dem Darlehnsbetrag zunächst die Steuerschulden des Geschäftsinhabers zu begleichen waren —, muß auch in Erwägung gezogen werden, daß nicht jedes Geschäftsdarlehn für betriebsfremde Zwecke herangezogen werden darf. So können z. B. Handwerker und Gewerbetreibende, die von staatlichen Stellen Kredite zur Erweiterung oder Aufrechterhaltung ihres Betriebes erhalten, diese weder für private Anschaffungen noch für die Erfüllung anderer Verbindlichkeiten, noch für den eigenen Unterhalt verwenden. Diese Kredite sind zweckgebunden und dienen ausschließlich dem Betrieb; auf sie darf auch nicht zur Erfüllung der Unterhaltsverpflichtung für minderjährige Kinder zurückgegriffen werden.

Schließlich sind auch die vom Kreisgericht zur Strafhöhe getroffenen Erwägungen zu beanstanden. Das Kreisgericht führt aus, daß es deshalb nicht auf eine höhere Strafe erkannt habe, weil dadurch die „Interessen des unterhaltsberechtigten Kindes allzusehr beeinträchtigt würden“. Diese Erwägungen betreffen Umstände, die nichts mit dem Angeklagten selbst zu tun haben, sondern sich auf dritte Personen beziehen. Die Interessen des Geschädigten an einer künftigen Wiedergutmachung durch den Täter können bei Vergehen gegen § 170 b StGB ebensowenig wie bei anderen Vergehen, z. B. Eigentumsdelikten oder Körperverletzungen, in der Strafhöhe Berücksichtigung finden.

Dr. Heinrich Löwenthal,  
Ridvter am Obersten Gericht