

Ersatzanspruch des Mieters und Aufrechnung

Von Professor Dr. HANS NATHAN, Institut für Zivilrecht an der Humboldt-Universität, Berlin

Wenn in der „entscheidenden Verbesserung der Lebenshaltung aller Teile der Bevölkerung und der Stärkung der Rechtssicherheit in der Deutschen Demokratischen Republik“¹⁾ die wichtigsten Mittel zur Verwirklichung des neuen Kurses liegen, so ist es klar, daß die rechtliche Sicherung aller mit der Befriedigung des Wohnbedürfnisses zusammenhängenden Lebensverhältnisse in unserer Rechtsprechung eine besonders bedeutsame Rolle zu spielen hat, denn auf diesem Gebiet treffen beide Forderungen zusammen: die Forderung nach Verstärkung der Rechtssicherheit im allgemeinen und die Forderung, die Lebenshaltung der Bürger — die durch die Art der Deckung des Wohnbedarfs wesentlich mitbestimmt wird — zu verbessern. Gerade in der mietrechtlichen Rechtsprechung aber gibt es z. Z. eine Anzahl offener Rechtsfragen, die ihre Entstehung zum großen Teil den besonderen Verhältnissen der Nachkriegszeit verdanken und deren an sich bereits schwierige Lösung dadurch noch weiter erschwert wird, daß sie häufig mit — ebenfalls noch ungeklärten — Fragen des Volkseigentums verwickelt sind. Unsere Pflicht, mit aller Kraft an der Durchführung des neuen Kurses mitzuarbeiten, macht also die Klärung dieser Streitfragen zur vordringlichen Aufgabe. Zu ihrer Lösung sollen die nachstehenden Zeilen beitragen.

Nach den Erfahrungen der Berliner Gerichte — die denen der Gerichte in der Republik zweifellos entsprechen — hat sich die Struktur der Mietsprozesse gegenüber früheren Perioden grundlegend gewandelt: die überwältigende Mehrzahl der Mietaufhebungsklagen stützt sich, obwohl der verklagte Mieter in fast allen Fällen in Brot und Arbeit steht, auf § 3 MSchG (rückständiger Mietzins), und ebenso sind die große Mehrzahl der anderen Mietsachen Klagen auf Mietzinszahlung; in beiden Fällen handelt es sich oft um Beträge, die in Hunderte, sogar in Tausende von Mark gehen. Diese Erscheinung hat zwei Ursachen: einmal die durch Kriegsereignisse bzw. durch Materialmangel hervorgerufene Beschädigung oder Vernachlässigung von Häusern, ein Zustand, der besonders in den vergangenen Jahren zur Aufwendung von Kosten für Ausbau und Reparaturarbeiten durch den Mieter führte; über die Berechtigung des Erstattungsanspruchs des Mieters, mit dem er gegen den Mietzins aufzurechnen pflegt, ist nunmehr im Rahmen des vom Vermieter anhängig gemachten Mietaufhebungs- oder Mietzinszahlungsprozesses zu entscheiden.

Die zweite Hauptursache für diese Prozesse liegt darin, daß bei den zahlreichen Grundstücken, deren Eigentümer entweder schon 1945 im Auslande, in Westdeutschland bzw. Westberlin wohnten oder später die Republik verließen, sowie bei den infolge der Enteignung der Nazi- und Kriegsverbrecher oder infolge von Vermögensziehung in Strafsachen in Volkseigentum überführten Grundstücken ein mehrfacher Wechsel in der Verwaltung eintrat, der regelmäßig eine Stockung oder mehr oder weniger langdauernde Unterbrechung der Mietzinseinziehung bedingte. In vielen derartigen Fällen haben die Mieter der Versuchung nicht widerstanden, den sonst für Mietzins reservierten, jetzt plötzlich zu ihrer Verfügung bleibenden Teil ihres Einkommens anderweit zu verbrauchen, anstatt ihn zurückzulegen, so daß mit der Zeit erhebliche Rückstände anwuchsen, die sie nun natürlich nicht auf einmal bezahlen können. Auch in diesen Fällen erhebt der Mieter häufig Anspruch auf Erstattung angeblicher Verwendungen, teilweise lediglich, um Zeit zu gewinnen, teilweise aber auch mit Recht, da sich die privaten Verwalter, oft aber auch, besonders in der ersten Zeit, die verschiedenen Rechtsträger nicht genügend um die Grundstücke kümmerten.

Insgesamt spielt also bei diesen zahlreichen Klagen auf Mietaufhebung oder Zahlung die Frage der Mietzinsminderung und Erstattung von Verwendungen des Mieters eine entscheidende Rolle. Daß hierbei der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen hat, die zur Mängelbeseitigung erforder-

lich waren (§ 538 Abs. 2 BGB), bzw. auf Erstattung anderer notwendiger Verwendungen (§ 547), ist nicht zweifelhaft; die Problematik ergibt sich erst aus den Fragen, in welchem Umfange mit diesen Ansprüchen gegen die Mietzinsforderung des Vermieters aufgerechnet werden kann und inwieweit die Erstattung von einem Rechtsträger von Volkseigentum verlangt bzw. diesem gegenüber im Wege der Aufrechnung geltend gemacht werden kann. Wenn man von der besonderen Frage der Aufrechnung gegenüber dem Volkseigentum absieht, so ist auch hier zunächst als Grundsatz festzustellen, daß der Aufrechnung gegen Mietzinsforderungen ein prinzipielles Verbot nicht entgegensteht; insbesondere ist das in den früheren Einheitsmietverträgen regelmäßig festgelegte — aber auch ein sonst vereinbartes — Aufrechnungsverbot, worauf ich unter näherer Charakterisierung dieser Verträge erst vor kurzem hinwies²⁾, nach § 138 BGB und der besonderen Bestimmung des § 28 MSchG unwirksam, und die prinzipielle Zulässigkeit der Aufrechnung wird daher auch unserer Rechtsprechung zugrunde gelegt³⁾.

Bei der Erörterung der hiernach noch verbleibenden Zweifelsfragen sind die nachstehenden vier typischen Fälle zu unterscheiden:

1. Das Grundstück gehört einem privaten Eigentümer; die Gegenforderung des Mieters ist entweder gegen ihn selbst oder gegen einen Rechtsvorgänger entstanden;
2. die Gegenforderung des Mieters ist gegenüber einem Privateigentümer entstanden; auf Grund einer Enteignung oder Vermögensziehung befindet sich aber das Grundstück nunmehr in Volkseigentum;
3. der gleiche Fall wie zu 2., jedoch ist das Grundstück nicht in Volkseigentum übergegangen, sondern befindet sich lediglich in der Verwaltung eines Rechtsträgers von Volkseigentum;
4. die Gegenforderung des Mieters ist erst entstanden, als sich das Grundstück bereits in Volkseigentum befand;
5. in allen diesen Fällen wird die Frage nach der Erstattungspflicht bzw. der Aufrechnungsmöglichkeit häufig noch dadurch kompliziert, daß entweder der Mieter seine Gegenforderung jahrelang nicht, zum mindestens nicht gerichtlich geltend gemacht hat oder daß die Gegenforderung vor der Währungsreform entstanden und die Höhe der Umwertung streitig ist.

Zu diesen typischen Tatbeständen ist im einzelnen folgendes zu sagen.

Zu 1: In zahlreichen Fällen der hierher gehörigen Kategorie hat der Mieter, sei es, um überhaupt eine Wohnung zu erlangen, sei es, um eine bereits gemietete Wohnung voll bewohnbar zu machen, mit dem privaten Eigentümer — der angeblich oder wirklich die Mittel zur Vornahme von Bauarbeiten nicht zur Verfügung hatte — vereinbart, daß er den Ausbau einer zerstörten Wohnung oder die Beseitigung von Kriegsschäden oder anderer Mängel mit eigenen Mitteln durchführen werde. Soweit dabei vereinbart wurde, daß der Mieter diese Aufwendungen endgültig zu tragen und daneben den vollen Zins entsprechend dem Mietwert der hergerichteten Wohnung zu zahlen habe, ist, wie das AG Berlin-Mitte bereits im vorigen Jahre zutreffend entschieden hat⁴⁾, ein derartiger Verzicht auf die Erstattung der aufgewandten Kosten nichtig — sofern die Vereinbarung nicht die Genehmigung der Preisstelle erhalten hat —, weil er ein mittelbarer Verstoß gegen das Verbot von Preiserhöhungen (Preisstopp) ist. Soweit aber die Vereinbarung dahin ging oder geht, daß der Mieter berechtigt sein solle, seine Aufwendungen „abzuwohnen“, d. h. einen bestimmten Prozentsatz des Mietzinses

2) NJ 1953 S. 534.

3) vgl. z. B. Stadtgericht Berlin in NJ 1953 S. 470; AG Berlin-Mitte in NJ 1953 S. 662.

4) NJ 1953 S. 662.

5) vgl. die noch anwendbare VO vom 30. November 1936 (RGBl. S. 955) in Verbindung mit RdErl. Nr. 184/37 und Befehl Nr. 63/46 der SMAD.

1) Zitiert aus den Empfehlungen des Politbüros des ZK der SED an die Regierung der Deutschen Demokratischen Republik vom 9. Juni 1953.