

## Anmerkung:

Nach Änderung der Wirtschaftsstrafverordnung durch die Verordnung vom 29. Oktober 1953 (GBl. S. 1077) hat der Beschluß nur noch grundsätzliche Bedeutung für das Strafverlangen des AZKW und für das Strafverlangen nach der Preisstrafrechtsverordnung sowie für die vor der Änderung der Wirtschaftsstrafverordnung liegenden Fälle. Der Beschluß bestätigt ausdrücklich die bisher schon bei den Gerichten herrschende Praxis.

Die Redaktion.

## Entscheidungen anderer Gerichte Zivilrecht und Familienrecht

### §§ 538 Abs. 3, 547, 683 BGB.

Der Mieter darf eine Aufrechnung notwendiger Aufwendungen oder Verwendungen gegen die Monatsmiete nur insoweit vornehmen, als dadurch der Vermieter nicht in der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus öffentlichen Lasten oder Investmitteln beeinträchtigt oder daran gehindert wird, für andere, minderbemittelte Mieter notwendige Arbeiten an den Mieträumen ausführen zu lassen.

Stadtbezirksgericht Friedrichshain, Urt. vom 7. Juli 1953 — 442. C. 590/53.\*)

Die Kläger sind als Erbengemeinschaft Eigentümer des Hauses Berlin, K.-Str. 13. Der Beklagte, der Mieter in dem Hause ist, zahlt seit Februar 1953 die monatliche Vertragsmiete von 35 DM nicht mehr, weil die von ihm seit längerer Zeit verlangten Instandsetzungsarbeiten in seinem gemieteten Laden, nämlich Einsetzen einer Schaufensterscheibe und Tischlerarbeiten, von den Klägern nicht ausgeführt waren. Nachdem der Beklagte im Zuge einer Beschwerde beim Rat des Bezirks dort die Erklärung abgegeben hatte, daß er die Arbeiten selbst in Auftrag geben und die Kosten für den Kläger verauslagen werde, haben die Kläger mit Schreiben an den Beklagten vom 5. März 1953 mitgeteilt, daß sie die volle Vertragsmiete von monatlich je 35 DM für Februar und März 1953 verlangen und unter Zurückziehung eigener Handwerker es dem Beklagten überlassen, die Arbeiten selbst in Auftrag zu geben und die Kosten zu verauslagen, zu deren Erstattung sie mit der Maßgabe bereit sind, daß der Beklagte jeweils 50% der Monatsmiete zur Verrechnung seiner Auslagen kürzen darf. Ohne sein Einverständnis mit dieser Maßgabe zu geben, hat der Beklagte dann alsbald die Schaufensterscheibe einsetzen und die Tischlerarbeiten ausführen lassen. Die eine Rechnung hat er noch im März, die andere im April bezahlt, und zwar in der Gesamthöhe von 221,30 DM.

Die Kläger verlangen nunmehr die volle Miete für Februar und März, zusammen 70 DM, und die Hälfte der für April, Mai, Juni und Juli 1953 fälligen Mieten mit je 17,50 DM und beantragen, den Beklagten kostenpflichtig zur Zahlung von 140 DM zu verurteilen.

Sie erkennen den Betrag der vom Beklagten verauslagten Instandsetzungskosten von 221,30 DM als erstattungsfähig an, sind aber nur damit einverstanden, daß der Beklagte seinen Erstattungsanspruch realisiert, indem er gegen 50% der jeweils fälligen Monatsmiete aufrechnet, und zwar ab April 1953 bis zur völligen Abdeckung der 221,30 DM. Sie weisen darauf hin, daß sie über ihren Lebensbedarf hinaus keine Rente oder sonstiges Einkommen haben, welches sie für Zwecke des Hauses zur Verfügung stellen könnten, daß deshalb die öffentlichen Lasten des Hauses und die notwendigen Instandsetzungsarbeiten aus den Mieteinnahmen gedeckt werden müßten. Wenn sich Handwerkeraufträge selbst vergeben, könnten sie den zeitlichen Ablauf der einzelnen Arbeiten und die Regulierung der Rechnungen im Einvernehmen mit den Handwerkern so einrichten, daß Überschüsse jeweils zur vertraglichen Abdeckung ausreichen. Wenn aber Instandsetzungsarbeiten, die an sich als notwendig anerkannt werden, gleichwohl aber in den Hauptplan hinsichtlich des Zeitablaufs und der Regulierung erst etwas später eingegliedert werden müßten, vom Mieter ausgeführt werden und dann gleich gegen die vollen Mieten laufend aufgerechnet würden, bestünde die dringende Gefahr, daß nicht nur für dringendste kleinere Notinstandsetzungen, wie bei Rohrbrüchen oder defekten Hähnen usw., keine Mittel zur Verfügung stehen, sondern daß die Kläger auch mit der Abdeckung öffentlicher Lasten zum Schaden der Allgemeinheit in Verzug kämen.

Das Stadtbezirksgericht hat der Klage stattgegeben.

Aus den G r ü n d e n :

Was die Mieten für Februar und März 1953 anbelangt, so stützt der Beklagte seine Nichtzahlung auf sein angebliches Recht, wegen notwendiger Glaser- und Tischlerarbeiten die damals fälligen Mieten einzubehalten, damit er auf diese Weise Geldmittel zur eigenen Vergebung der Handwerkeraufträge und Bezahlung der zu erwartenden Rechnungen in die Hand bekomme. Ein solches Recht steht aber dem Beklagten nicht zu. Daß wegen der damals nicht ausgeführten Tischler- und Glaserarbeiten eine Mietzinsbefreiung oder Mietzinsminderung gern. § 537 BGB im Ausmaße der vollen Mieten für Februar und März von ihm beansprucht

\*) vgl. zu dieser Entscheidung die sich darauf beziehenden Ausführungen in dem Artikel von Nathan auf S. 737 dieses Heftes.

worden sei, hat der Beklagte selbst nicht behauptet. Ersatz aber eigener Aufwendungen, sei es nach §§ 538 Abs. 2, 683 BGB oder Verwendungen nach § 547 BGB, kann er erst verlangen, sobald er die Aufwendungen oder Verwendungen tatsächlich bewirkt hat. Hier hat sie der Beklagte unstreitig nach Fälligkeit der Februar- und Märzrente bewirkt, so daß seine Verpflichtung zur Zahlung der vollen Mietbeträge von Februar und März 1953 besteht.

Was die Mieten von April bis Juli anbelangt, macht der Beklagte geltend, daß er jeweils bei Fälligkeit der Mieten mit seinem Anspruch auf Ersatz der vorauslagten Rechnungen für die Glaser- und Tischlerarbeiten aufgerechnet habe. Die Kläger erkennen diesen Anspruch an, bestreiten auch nicht die Aufrechnungsfähigkeit dem Grunde nach; solches Bestreiten wäre auch gemäß § 387 BGB und nach dem Schreiben der Kläger vom 5. März 1953 im vorliegenden Falle unbegründet, ohne daß es für diese Feststellung einer Prüfung der Voraussetzungen des § 28 MSchG hier bedarf. Die Kläger berufen sich aber begründet auf eine aus dem Inhalt unserer fortschrittlichen ökonomischen sozialen und politischen Ordnung in Berlin entwickelte gewohnheitsrechtliche Regelung hinsichtlich Art und Maß der Aufrechnung, wonach — unbeschadet weitergehender Einschränkung im Falle volkseigener oder in volkseigener Verwaltung stehender Häuser — Mieter mit derartigen Ersatzansprüchen im Regelfalle nur in Höhe von bis zu 50% der Monatsmiete aufrechnen können. Regelfall in diesem Sinne ist der hier vorliegende Fall, wo dem oder den Hauseigentümern für die Zwecke des Hauses außer den Mieteinnahmen keine sonstigen Vermögens- oder Einkommensmittel zur Verfügung stehen, wo also insbesondere die öffentlichen Lasten des Hausgrundstücks, Verzinsung und Amortisierung etwaiger Investmittel, Instandsetzungen usw., aus den Mieten gedeckt werden müssen. Es kann dann allgemein nicht zugelassen werden, daß Wohn- oder Gewerberaummieter, die zeitlich früher, als es die Mieteinnahmen dem Hauseigentümer möglich machen würden, eigene Mittel für Arbeiten zum Ausbau der Räume, zur Beseitigung von Kriegsschäden und sonst aufwenden oder auf die Mietsache verwenden, zur Realisierung ihrer Erstattungsansprüche die Mieteinnahmen des Hauses durch jeweils volle Aufrechnung mit der Monatsmiete so stark verkürzen, daß die Abdeckung der öffentlichen Lasten und etwaiger Investmittel in Gefahr kommt. In sozialer Hinsicht wäre es nicht vertretbar, in solchem Regelfall etwa andere, minderbemittelte Mieter um so länger ungebührlich auf Ausführung der bei ihnen notwendigen Arbeiten warten zu lassen, als der bemittelte Mieter vorzeitiger durch volle Ausschöpfung von Aufrechnungsmöglichkeiten gegen Mietverpflichtungen mit seinem Erstattungsanspruch befriedigt wird. Gesetzliche Grundlagen für den Ansatz der Entwicklung zu der bezeichneten gewohnheitsrechtlichen Aufrechnungsregelung war bereits die analoge Situation, wie sie durch die frühere Verordnung vom 26. September 1945 hinsichtlich der Minderung des Mietzinses für Wohn- und Gewerberäume geregelt wurde. Eine Realisierung auch des Schutzgedankens, wie er in dem mit dem Inhalt unserer Ordnung angewendeten Art. 6 der Verordnung vom 4. Dezember 1943 zum Ausdruck kommt, gebietet dort, wo die Befriedigung des Erstattungsanspruches ohne Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, eben z. B. durch Aufrechnung, möglich ist, daß der Prozeßrichter im Falle der Erstattungsansprüche für Auf- bzw. Verwendungen der Mieter von Wohn- oder gewerblichen Räumen bereits im Urteil die dringenden und mit Allgemeininteressen verbundenen Interessen des Erstattungsschuldners in rechter Beziehung zur Zumutbarkeit für den Erstattungsgläubiger beachtet, auf dessen Seiten wiederum die allgemeinen Interessen an möglichst beschleunigter Herrichtung von Wohn- und Gewerberaum ins Gewicht fallen. Betont sei, daß dies selbstverständlich nicht in direkter Anwendung des Art. 6 der SchutzVO, sondern in prozeßrichterlicher Befahrung und Anwendung der bezeichneten Berliner gewohnheitsrechtlichen Aufrechnungsregelung geschieht. Im Falle, daß der erstattungsberechtigte Mieter keine Aufrechnungsmöglichkeit gegen Mietzinsverpflichtung hat, z. B. wenn er unter Zahlung der Miete ausgezogen ist, erhält er ein Urteil über den vollen Instandsetzungsbetrag. Dann aber hat der erstattungspflichtige Hauseigentümer den Rechtsbehelf gegenüber