

nebst 4 Prozent Zinsen seit Klagezustellung und zur sofortigen Räumung der Wohnung zu verurteilen.

Der Beklagte hat geltend gemacht, daß er für von ihm durchgeführte Instandsetzungen in seiner Wohnung eine den Mietrückstand übersteigende Gegenforderung in Höhe von 155,86 DM habe. Die Wohnung habe sich in einem derart schlechten Zustand befunden, daß das Bauaufsichtsamt der Klägerin wiederholt Auflagen zur Beseitigung der Übelstände gemacht habe. Da er wiederholt vergeblich versucht habe, mit der Klägerin über die notwendigen Renovierungsarbeiten eine Rücksprache durchzuführen, habe er schließlich selbst einen Teil der Arbeiten ausgeführt. Mit dem dafür lit. Rechnungen für Materialien ausgegebenen Betrag rechne er daher gegenüber der Klageforderung auf.

Nach Zustellung der Klage haben zwischen den Parteien außergerichtliche Vergleichsverhandlungen stattgefunden. Nachdem der Prozeßbevollmächtigte der Klägerin die Rechnungen geprüft und die Wohnung besichtigt hatte, erhielt der Beklagte am 26. Januar 1953 ein Schreiben, dessen maßgebliche Punkte lauten:

„In..... vereinbarten wir heute folgendes:
Durch die von Ihnen aufgewendeten Kosten für die Instandsetzung der Wohnung in Höhe von 155,86 DM (Belege hierüber wurden vorgelegt) soll die Forderung meiner Mandantin — rückständige Miete für die Monate November und Dezember 1952 — ausgeglichen sein.

Sie sind verpflichtet, spätestens Ende Mai 1953 Ihre Wohnung zu räumen und bis dahin die noch laufende Miete mit monatlich 68 DM zu zahlen.

Das Klageverfahren wird eingestellt, nachdem die Parteien dem Gericht von dem abgeschlossenen Vergleich Kenntnis gegeben haben. Ich füge eine entsprechende Anzeige bei und erwarte, nach unterschrieblicher Vollziehung, umgehende Rücksendung.“

Der Beklagte hat die Vergleichsanzeige nicht unterschrieben, so daß es zur streitigen Verhandlung kam.

Das Stadtbezirksgericht hat den Beklagten entsprechend dem Klageanträge durch Urteil vom 29. Januar 1953 verurteilt, an die Klägerin 136 DM nebst 4 Prozent Zinsen zu zahlen, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufgehoben und dem Räumungsantrage stattgegeben.

Gegen dieses rechtskräftige Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts von Groß-Berlin.

Aus den G r ü n d e n :

Der Kassationsantrag mußte Erfolg haben.

Das Urteil des Stadtbezirksgerichts verletzt wichtige Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes.

Nach § 10 Abs. 3, § 3 Abs. 3 MSchG darf die Aufhebung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges (§ 3 Abs. 1 MSchG) durch Urteil nicht vor Ablauf eines Monats seit Erhebung der Klage erfolgen. Durch diese Vorschrift gibt das Gesetz dem Mieter Gelegenheit, die Mietrückstände noch zu begleichen und dadurch die ihm drohende Räumung abzuwenden; denn zahlt der Mieter den Rückstand innerhalb der Monatsfrist, dann ist eine Mietaufhebung nicht mehr zulässig (§ 3 Abs. 3 MSchG). Das Stadtbezirksgericht hat diese zwingende prozessuale Vorschrift nicht beachtet und dem Räumungsbegehren bereits 21 Tage nach der durch die Zustellung der Klageschrift am 8. Januar 1953 erfolgten Erhebung der Klage (§ 253 ZPO) stattgegeben. Das Urteil des Stadtbezirksgerichts verletzt also bereits insoweit das Gesetz.

Aber auch in sachlicher Hinsicht weist die Entscheidung schwerwiegende Mängel auf. Zunächst ist zu beanstanden, daß das Stadtbezirksgericht in dem Schreiben des Prozeßbevollmächtigten der Klägerin an den Beklagten vom 24. Januar 1953 die Genehmigung eines Vergleichs über die Verrechnung des Mietrückstandes mit den Auslagen des Beklagten für Instandsetzungsarbeiten und dessen Räumungsverpflichtung gesehen hat, obgleich der Beklagte bestritten hatte, daß bei der Verhandlung mit dem Bevollmächtigten der Klägerin über eine Räumungsverpflichtung überhaupt gesprochen worden ist. In dem Schreiben der Klägerin konnte daher nur ein neues Vertragsangebot gesehen werden. Daß der Beklagte dieses nicht angenommen hat, ergibt sich bereits eindeutig aus der Tatsache, daß es nicht so der von der Klägerin beabsichtigten außergerichtlichen Regelung gekommen ist, sondern der Rechtsstreit fortgeführt wurde. Abgesehen davon würde ein solcher Vertrag wegen der darin enthaltenen Räumungsklausel gegen die Grundsätze des Mieterschutzes verstoßen, wonach Mietverhältnisse gegen den Willen des Mieters nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden können (§ 1 MSchG) und eine Vereinbarung, nach der einem Beteiligten bei Ausübung der Rechte besondere Nachteile erwachsen, unwirksam ist (§ 49 MSchG). Der besondere Nachteil, der dem Beklagten bei dem von der Klägerin beabsichtigten Vergleich entstanden wäre, liegt darin, daß seine berechnete Forderung auf Erstattung der

Verwendungen nur dann erfüllt werden sollte, wenn er auf die Wohnung verzichtete. Eine solche Vereinbarung wäre auch nach § 138 BGB nichtig, weil es gegen die guten Sitten verstößt, wenn der Vermieter seine ökonomische Machtstellung dazu ausnutzt, dem Mieter einen Vertrag aufzuzwingen, den dieser auf Grund einer Zwangslage annehmen muß.

Ein besonders schwerwiegender Fehler aber liegt darin, daß das Stadtbezirksgericht den Ersatzanspruch des Beklagten mit der Begründung abgelehnt hat, daß die Klägerin zur Erstattung der Auslagen nicht verpflichtet sei, weil es sich bei den in Rechnung gestellten Arbeiten nicht um solche handele, deren Ausführung ihr durch das Bauaufsichtsamt auferlegt worden sei. Diese Auffassung zeigt, daß das Stadtbezirksgericht die Voraussetzungen völlig verkannt hat, die den Vermieter zum Ersatz von Verwendungen des Mieters verpflichten. Darauf, ob das Bauaufsichtsamt dem Vermieter irgendwelche Auflagen gemacht hat oder nicht, kommt es bei der Prüfung der Berechtigung des Ersatzanspruchs überhaupt nicht an. Vielmehr ist dieser immer dann begründet, wenn die Aufwendung der Erhaltung der Mietsache dient (§§ 547, 679, 683 BGB). Daß der Beklagte die Ausgaben, mit denen er gegenüber dem Mietzins aufrechnet, tatsächlich für die Instandsetzung der Wohnung gemacht hat, hat die Klägerin nicht bestritten, sondern vielmehr in ihrem Schreiben an den Beklagten vom 24. Januar 1953 ausdrücklich bestätigt. Sie hat auch nichts darüber vorgetragen, daß sie infolge des Ausfalls der Miete für zwei Monate etwa nicht imstande gewesen wäre, ihren laufenden öffentlichen Verpflichtungen nachzukommen. Im Gegenteil ist daraus, daß sie bereit war, vergleichsweise auf den Betrag zu verzichten, um den ihr unbequemen Mieter loszuwerden, ihre Leistungsfähigkeit zu entnehmen. Angesichts dieses Sachverhalts hätte das Stadtbezirksgericht daher die Gegenforderung des Beklagten als begründet und die Mietzinsforderung der Klägerin nach §§ 387, 389 BGB als erloschen ansehen müssen. Damit war auch für eine Mietaufhebungsklage nach § 3 MSchG kein Raum mehr, so daß die Klage auch deshalb hätte als unbegründet abgewiesen werden müssen.

Im übrigen sind die Ausführungen völlig abwegig, mit denen die irrtümliche Annahme eines Aufrechnungsrechtes durch den Beklagten verneint wird. Da sich der Vorprozeß überhaupt nicht mit der Frage der Aufrechnung befaßte, konnte der Beklagte daraus auch keine Erkenntnisse über die Berechtigung zur Aufrechnung gewinnen. Aus dem Umstand, daß er von seinen demokratischen Rechten Gebrauch gemacht hat, durfte das Gericht nicht den Schluß ziehen, daß der Beklagte deswegen auch über die Voraussetzungen zur Aufrechnung orientiert gewesen sei. Ein solcher Schluß könnte zu der Annahme führen, daß der Beklagte bei der Wahrnehmung seiner Bürgerrechte eingeeengt werden soll. Ebensowenig schließt seine Kenntnis von dem schlechten baulichen Zustand der Wohnung zur Zeit der Zuweisung das Aufrechnungsrecht aus; denn selbstverständlich verzichtet ein Mieter, der eine Wohnung zugewiesen erhält, die sich nicht in ordnungsgemäßem Zustand befindet, nicht darauf, daß die Wohnung durch den Vermieter in einen gebrauchsfähigen Zustand versetzt wird.

§§ 1714, 1614 BGB; Art. 33 der Verfassung.

Kann das nichteheliche Kind trotz eines gemäß § 1714 BGB abgeschlossenen Abfindungsvertrages im Falle erneuter Bedürftigkeit von seinem Vater Unterhalt verlangen?

X

I

BG Cottbus, Beschl. vom 13. August 1953 — SH 45/53.

Aus den G r ü n d e n :

Die Bewilligung der einstweiligen Kostenbefreiung für den Beklagten in der Berufungsinstanz wird abgelehnt, weil die Berufung aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils aussichtslos erscheint. Nach Art. 33 der Verfassung darf die außereheliche Geburt dem Kinde nicht zum Nachteil gereichen. § 1714 BGB läßt mit Genehmigung des Rates des Kreises eine Abfindung des nichtehelichen Kindes für die Zukunft zu. Diese Bestimmung bedeutet eine Benachteiligung gegenüber dem ehelichen Kind. Der eheliche Vater wird bei einer Vorausleistung des Unter-