

Das Stadtgericht hat die Frage, ob der Kläger die Kosten des Prozesses ohne Beeinträchtigung seines und seiner Familie notwendigen Lebensunterhalts leisten konnte, nicht genügend geprüft.

Ausweislich der Gerichtsakten war der Kläger in der Zeit vom 1. Juni 1953 bis 16. Juli 1953 einschließlich ohne Arbeit. Er erhielt für seine Familie Arbeitslosenunterstützung in Höhe von 44,10 DM wöchentlich. Diese Angaben sind glaubhaft gemacht worden. Der Kläger hatte weiter dargetan, daß er durch die Arbeitslosigkeit in Schulden geraten sei. Für den Fall, daß ihm keine einstweilige Kostenbefreiung gewährt werde, bat er um Fristverlängerung für die Einzahlung der Gebühr und um Ratenzahlung von monatlich 50 DM, wobei die erste Rate Ende August 1953 gezahlt werden sollte.

Alle diese Umstände sind vom Stadtgericht nicht berücksichtigt worden. Der Beschluß vom 10. August 1953 ist lediglich auf die Mitteilung des VEB W. gestützt, wonach der Kläger mit Wirkung vom 17. Juli 1953 als Baukaufmann in diesem Betrieb tätig werden soll, und zwar mit einer Probezeit von 14 Tagen. Das Stadtgericht hat nicht einmal geprüft, ob der Kläger im Zeitpunkt der Entscheidung in einem nicht gekündigten Arbeitsverhältnis war. Selbst wenn das der Fall gewesen sein sollte, hätte geprüft werden müssen, wann der Kläger zum ersten Mal Gehalt bekommen hat. Aus dem Antrag auf Bewilligung von Ratenzahlungen mußte entnommen werden, daß der Kläger nicht vor Ende August im Besitze von Geldmitteln war, die über das zur Bestreitung des Notwendigen Erforderliche hinausgingen.

Weiter sind wesentliche Umstände und Tatsachen nicht berücksichtigt worden, so die Unzulänglichkeit des Gutachtens vom 28. Januar 1953 und die Bescheinigung des Finanzamts vom 1. Juni 1953, die mit der Berufung überreicht worden ist. Die Berufung bietet daher auch in gewissem Umfange Aussicht auf Erfolg.

Damit ist nicht gesagt, daß das Gericht dem Kläger einstweilige Kostenbefreiung hätte bewilligen müssen. Es hatte jedoch in jedem Falle eine der wirtschaftlichen Lage des Klägers gerecht werdende Entscheidung zu treffen. Es wäre notwendig gewesen, sich mit dem Antrag des Klägers auf Ratenzahlung auseinanderzusetzen und darin einen Antrag auf Verlängerung der Einzahlungsfrist gemäß der VO des Magistrats von Groß-Berlin vom 18. Juni 1952, § 1 Abs. 1 letzter Satz, zu sehen. Dann wäre es dem Kläger möglich gewesen, in der Zwischenzeit die erforderlichen Gebühren aufzubringen, gegebenenfalls sie in Raten einzuzahlen. Das Gericht hat jedoch diesen Antrag nicht richtig gewürdigt, sondern ihn lediglich mit der Begründung, daß Ratenzahlungen nicht zulässig seien, abgelehnt.

Das Gericht hat verkannt, daß es auch mit der Anwendung des Kostenrechts die Ziele der Arbeiter- und Bauernmacht zu verwirklichen hat, nämlich unter Beachtung der Notwendigkeiten des Staatshaushalts eine Lösung zu finden, die den Werkträgern mit seinem Staat verbindet und in ihm die Überzeugung schafft, daß auch seine wirtschaftlichen Verhältnisse gebührend berücksichtigt worden sind.

§ 139 ZPO; § 3 Abs. 2 MSchG.

1. Bei Räumungsklagen, die nur in der Absicht erhoben werden, mit Hilfe des Räumungstitels in eine günstigere Lage bei der Wohnraumzuteilung zu gelangen, fehlt es am Rechtsschutzinteresse. Das Gericht hat den Sachverhalt gründlich genug aufzuklären, um dies erkennen zu können.

2. Beruht der Zahlungsverzug des Mieters auf der irrigen Annahme eines Zurückbehaltungsrechts, so entfällt der Räumungsanspruch des Vermieters.

KG, Urt. vom 14. Oktober 1954 — Zz 29/54.

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung im Hause der Kläger. Der Mietzins beträgt 35 DM im Monat.

Mit der Begründung, daß die Beklagte für die Monate Februar bis einschließlich August 1953 keine Miete gezahlt habe, haben die Kläger mit dem der Beklagten am 15. August 1953 zugestellten Schriftsatz Klage erhoben. Sie haben beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 245 DM nebst 4% Zinsen seit dem 1. Juli 1953 zu zahlen,
2. das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufzuheben und die Beklagte zur Herausgabe der Mieträume an die Kläger zu verurteilen.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie hat vorgetragen, daß sie zwar imstande gewesen wäre, die Miete

zu zahlen. Sie habe dies jedoch unterlassen, weil sich die Wohnung in einem schlechten Zustand befände.

Die Kläger haben erwidert, daß, selbst wenn die Behauptung der Beklagten zuträfe, diese nicht von ihrer Pflicht zur Zahlung der Miete befreit wäre.

Das Stadtbezirksgericht hat die Beklagte nach dem Klageanträge zur Zahlung von 245 DM nebst Zinsen und unter Aufhebung des Mietverhältnisses zur Räumung der Wohnung mit einer Räumungsfrist bis zum 30. September 1953 verurteilt. In den Gründen des Urteils wird ausgeführt, daß die auf § 535 Satz 2 BGB, § 3 MSchG gestützte Klage begründet sei. Die Beklagte, die unstreitig mit der Zahlung der Miete seit Februar 1953 im Verzuge sei, habe rechtserhebliche Einwendungen nicht vorzubringen vermocht. Sie habe selbst nicht behauptet, daß die Wohnung Mängel in dem in § 2 der Verordnung über Mietzinsminderung für Wohn- und gewerbliche Räume vom 14. November 1949 genannten Umfange aufweise, die die Beklagte von der Verpflichtung jeglicher Mietzahlungen entbinden würde.

Gegen dieses rechtskräftige Urteil richtet sich der rechtzeitige Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts von Groß-Berlin, mit dem Verletzung des Gesetzes in den Bestimmungen der §§ 10 Abs. 3, 3 Abs. 3 MSchG, 139, 266 ZPO geltend gemacht wird.

Der Kassationsantrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Die Aufhebung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges durch Urteil darf nach § 10 Abs. 3, § 3 Abs. 3 MSchG nicht vor Ablauf eines Monats seit Erhebung der Klage erfolgen. Durch diese Vorschrift gibt das Gesetz dem Mieter Gelegenheit, die Mietrückstände in der Zwischenzeit noch zu begleichen, um 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 Vorschrift nicht beachtet und dem Räumungsbegehren bereits 6 Tage nach der durch die Zustellung der Klageschrift am 15. August 1953 erfolgten Erhebung der Klage stattgegeben. Das Urteil des Stadtbezirksgerichts verletzt daher das Gesetz.

Die Entscheidung ist aber auch in sachlicher Hinsicht rechtsfehlerhaft.

Die Beklagte hat geltend gemacht, daß sie den Mietzins nicht entrichtet habe, weil die Wohnung sich in schlechtem Zustand befände. Zwar ist es richtig, daß nach § 2 der Verordnung über Mietzinsminderung für Wohn- und gewerbliche Räume vom 14. November 1949 (VOBl. I S. 470) nur dann jegliche Mietzinszahlung entfällt, wenn eine Wohnung völlig zerstört, baupolizeilich gesperrt oder infolge starker Beschädigungen unbenutzbar ist. Wäre dies nicht der Fall und die Wohnung benutzbar, dann wäre die Beklagte auch nicht berechtigt gewesen, die Mietzahlung einzustellen. Jedoch bestand die Möglichkeit, daß es sich bei den Schäden in der Wohnung der Beklagten um solche handelt, die zwar keinen Erlaß der Mietzahlungen in voller Höhe, jedoch eine teilweise Mietzinsminderung rechtfertigten, zu der der Vermieter nach § 16 der VO über Mietzinsminderung vom 14. November 1949 verpflichtet ist, ohne ein Gesuch des Mieters abzuwarten. Das Gericht hätte sich nicht mit der Feststellung begnügen dürfen, daß die Beklagte selbst nicht behauptet habe, die Wohnung sei unbenutzbar, zumal die Beklagte nicht, wie der Kläger, durch einen Anwalt vertreten war und auch sonst keine Anhaltspunkte dafür vorlagen, daß sie schon früher ihren Verpflichtungen unregelmäßig nachgekommen wäre.

Wäre das Gericht der Behauptung der Beklagten nachgegangen und hätte sie unter Ausübung der ihm nach § 139 ZPO obliegenden Fragepflicht veranlaßt, sich darüber zu äußern, welcher Art und welchen Grades die behaupteten Mängel seien und was die Beklagte unternommen habe, um ihre Beseitigung oder eine Mietminderung zu erreichen, dann wäre es in der Lage gewesen zu prüfen, ob dem Räumungsanspruch stattzugeben war. Möglicherweise hätte das Gericht hierbei festgestellt, daß die Parteien den Prozeß nur deshalb geführt haben, um mit Hilfe eines Räumungstitels in eine günstigere Lage bei der Wohnraumzuteilung zu kommen. Im vorliegenden Falle liegt eine solche Annahme deshalb nahe, weil die Beklagte selbst nichts dazu beigetragen hat, das Gericht von ihrem Standpunkt zu überzeugen, während in aller Regel bei Räumungsansprüchen, deren Durchsetzung tief in die persönlichen Verhältnisse eingreift, die beklagte Partei sich mit allen Mitteln wehrt. Nur mit Hilfe einer gründlichen Aufklärung des Sachverhalts ist das Gericht imstande, solche Tendenzen aufzudecken und durch Klageabweisung zu vereiteln.