

auf den Mieter — manchmal durch entsprechende Auf-
lagen auch auf den Vermieter — einzuwirken.

Die erzieherischen Aufgaben, die den Gerichten in § 2
GVG zugewiesen sind, hat das Stadtgericht in diesem
Zusammenhang durch eine von der bisherigen Recht-
sprechung abweichende Handhabung des § 11 MSchG
zu erfüllen versucht. Die bisher überwiegend vertretene
Auffassung sagte, eine Aussetzung sei nur möglich,
wenn die Klage zur Zeit der Beschlußfassung an sich
begründet war; anderenfalls müsse Klageabweisung er-
folgen. Wenn also eine Belästigung vorgefallen war, die
nicht ganz den Grad einer erheblichen Belästigung er-
reichte, dann hätte nach dieser Theorie die Klage ab-
gewiesen werden müssen. Eine Aussetzung wäre nicht
in Frage gekommen.

Zu einer solchen Auslegung zwingt aber das Gesetz
keineswegs. Es sagt nicht, daß eine Aussetzung nur er-
folgen kann, wenn der Räumungsanspruch begrün-
det ist, sondern wenn Räumung begehrt wird. Auch
wenn Belästigungen an sich nicht in der zum Räu-
mungsausspruch notwendigen Schwere erwiesen sind,
muß deshalb eine Aussetzung möglich sein. Die Zu-
lässigkeit einer solchen Auslegung ergibt sich nicht
nur aus dem Wortlaut, sondern auch aus dem Sinn des
Gesetzes. Der Mieter bekommt in solchen Fällen nicht
durch Urteil bestätigt, daß man sich risikolos so ver-
halten kann, wie er es tut. Ein klagabweisendes Urteil
mag in den Entscheidungsgründen gute Hinweise und
Belehrungen enthalten. Was der Mieter tun muß, um
auch weniger erhebliche Vertragswidrigkeiten und Be-
lästigungen zu vermeiden, wird ihm eindringlicher und
wirksamer als in irgendwelchen Ausführungen des die
Räumungsklage abweisenden Urteils durch die Auf-
lage des Aussetzungsbeschlusses gesagt, denn der
Rechtsstreit bleibt ja noch in der Schwebe. Dabei ist es
durchaus möglich, daß eine Belästigung für sich allein
nicht sehr schwer wiegt, aber doch zur Räumung füh-
ren kann, wenn der Mieter sie sogar noch während des
anhängigen Prozesses wiederholt.

Die erzieherische Einflußnahme auf die Parteien, die
§ 11 MSchG gestattet, ist gerade auf dem Gebiet des
Mietrechts besonders dringend erforderlich. Das Gericht
hat Rechtsfragen und nicht Prestigefragen zu entschei-
den. Die Parteien sind aber oftmals anderer Meinung,
wenn sie ihre persönlichen Differenzen unter der An-
teilnahme aller Hausbewohner im Räumungsprozeß
austragen. Auch wegen der Rüdewirkungen auf dritte
Personen ist deshalb eine verständige Handhabung
der Aussetzungsmöglichkeit von Bedeutung.

Bei dem weiteren Klagegrund des dringenden Eigen-
bedarfs nach § 4 MSchG besteht Einigkeit über die
Notwendigkeit, eine Äußerung der Abteilung Wohn-
ungswesen herbeizuführen. Es sollte aber nicht ange-
fragt werden, ob die Abteilung Wohnungswesen den
dringenden Eigenbedarf des Klägers bejaht. Den
dringenden Eigenbedarf festzustellen oder zu vernei-
nen, ist ausschließlich Sache des Gerichts. Die Anfrage
müßte daher zweckmäßigerweise lauten: „Würde der
streitige Wohnraum dem Kläger unter wohnungswirt-
schaftlichen Gesichtspunkten zugeteilt werden, wenn
das Gericht dringenden Eigenbedarf annehmen würde?“
Bei Verneinung dieser Frage durch die Abteilung
Wohnungswesen besteht — wie bereits Nathan
(NJ 1953 S. 256) im einzelnen dargelegt hat — kein
Rechtsschutzinteresse an der Durchführung der Eigen-
bedarfsklage. Selbst wenn dem Klaganspruch statt-
gegeben würde, könnte der Kläger die Räume man-
gels wohnungsbehördlicher Zuteilung nicht für sich in
Anspruch nehmen.

Da das fehlende Rechtsschutzinteresse keine Prozeß-
voraussetzung ist, sondern den materiellen Anspruch
betrifft, braucht das Verfahren nicht durch eine An-
frage bei der Abteilung Wohnungswesen in den nicht
seltenen Fällen aufgehoben zu werden, in denen der
Eigenbedarfsanspruch ohne weiteres von vornherein
unbegründet ist.

An das Erfordernis des dringenden Eigenbedarfs
werden von den einzelnen Stadtbezirksgerichten unter-
schiedliche Anforderungen gestellt. Das Stadtgericht hat
nur in ganz vereinzelten Fällen solchen Klagen statt-
gegeben. § 4 MSchG muß wohl auch in der Tat eng aus-
gelegt werden.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch an-
gespannten Wohnraumsituation ist das Eigentum an
einem Hausgrundstück grundsätzlich keine hinrei-
chende Legitimation für den Vermieter, um einen
Mieter aus der ihm von der Wohnungsbehörde zuge-
wiesenen Position zu verdrängen. Ähnlich ist es im
Verhältnis Hauptmieter zu Untermieter. Hier hat die
„Vorzugsstellung“ des Hauptmieters oftmals ihren
Grund doch nur darin, daß seine Wohnung von den
Bomben verschont worden ist, die frühere Wohnung
des Untermieters aber nicht.

Immerhin lassen sich Ausnahmefälle denken, in de-
nen die Interessenabwägung nach gründlicher und
eingehender Prüfung zugunsten des Vermieters aus-
geht. Hier bedarf es, was des öfteren übersehen wird,
des Hinweises auf Entschädigungsansprüche, die der
Mieter geltend machen kann. Zu diesem Hinweis ist
der Richter nicht nur im Rahmen der Fragepflicht des
§ 139 ZPO, sondern nach der zwingenden Vorschrift
des § 4 Abs. 5 MSchG verpflichtet. In jedem einzelnen
Fall muß der Mieter darauf hingewiesen werden, daß
er Umzugskostenerstattung nach Billigkeitsgesichts-
punkten beantragen kann und daß ihm bei Aufgabe
von Geschäftsräumen im Rahmen des § 4 Abs. 3 MSchG
unter Umständen ein angemessener Ausgleich für die
ihm erwachsenen wirtschaftlichen Nachteile zusteht.
Ebenso ist der Hinweis darauf nötig, daß gegebenen-
falls der Entschädigungsanspruch des Mieters durch
Hinterlegung eines Pauschalbetrages gesichert werden
kann (§ 4 Abs. 4 MSchG).

Weitere in der Praxis unzureichend beachtete Vor-
schriften zum Schutz des Mieters enthält § 3 MSchG.
Selbst wenn Zahlungsverzug und Räumungsanspruch
gegeben sind, kann der Mieter den Räumungsanspruch
zu Fall bringen, wenn der gesamte Rückstand inner-
halb eines Monats nach Klageerhebung getilgt wird.
Das Gericht müßte also den Verhandlungstermin auf
mindestens einen Monat nach Klageerhebung hinaus-
schieben. Klageerhebung heißt aber Klagezustellung
(§ 253 ZPO), diese wieder erfolgt häufig erst einige
Zeit nach Einreichung der Klageschrift. Inzwischen
sind weitere Rückstände aufgelaufen. Das könnte vom
Standpunkt des Vermieters aus als unbillig erscheinen.
Andererseits handelt es sich bei § 3 Abs. 3 MSchG um
eine ausgesprochene Schutzbestimmung. Nicht der Zah-
lungsunwillige soll geschützt werden, sondern der zeit-
weilig Zahlungsunfähige und Fürsorgebedürftige.
Schuldnerschutzbestimmungen dürfen nicht übergangen
werden. Völlig korrekt ist deshalb nur die Handhabung,
daß die Klagezustellung beschleunigt wird und der
Termin erst einen Monat später stattfindet. Ergeht das
Urteil zu früh, dann ist der Schaden nur noch in der
Berufungsinstanz zu heilen.

Wichtiger ist die Rechtsprechung zu § 3 Abs. 2
MSchG, wonach ein Mietaufhebungsanspruch dann
nicht besteht, wenn der Mieter sich u. a. über das Be-
stehen eines Aufrechnungs-, Minderungs- oder Zurück-
behaltungsrechts geirrt hat. Dieser Irrtum darf aber
nicht auf Fahrlässigkeit beruhen. In der Tat ist es zu
einer ständig wiederkehrenden Prozeßbehauptung von
Beklagten geworden, sie hätten Verwendungen auf die
Mietsache gemacht, die ihnen ersetzt werden müßten.
Die nähere Nachprüfung zeigt dann, daß es sich z. B.
um Aufwendungen aus der Zeit vor der Währungs-
reform handelt. Rechnungsbelege sind nicht vorhanden,
oder sie sind so pauschal gehalten, daß man aus ihnen
nichts entnehmen kann. Auch ein Sachverständiger
kann Genaues nicht ermitteln. Ganz abgesehen von der
Frage der Stoppkreisüberschreitungen bleibt zweifelhaft,
welche Arbeiten in dem Mietobjekt überhaupt aus-
geführt worden sind. Jahrelang hat der Mieter seinen
Mietzins ordnungsgemäß gezahlt. Jetzt ist er in Zah-
lungsschwierigkeiten geraten, und jetzt erst besinnt er
sich auf wirkliche oder angebliche Aufwendungen, aus
denen er einen Gegenanspruch herleiten will.

Diese Fälle machen in der Praxis recht viel Schwie-
rigkeiten. Nicht immer ist von vornherein klar, daß es
sich um eine konstruierte Forderung handelt. In Ein-
zelfällen wird allerdings die Einrede der Verwirkung
nach den von Nathan in NJ 1953 S. 741 entwickelten
Grundsätzen durchgreifen. Anders ist es jedoch, wenn
der Mieter vom Vermieter in der Vergangenheit Ersatz