

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