

verlangt hat und unter Hinweis auf die schlechte Ertragslage des Grundstücks oder andere wichtige Arbeiten am Hause vertröstet worden ist. In diesen Fällen greift der von den Berliner Gerichten in Anlehnung an die Entscheidungen des Obersten Gerichts (OGZ Bd. 1, S. 221 und NJ 1950 S. 355) einheitlich vertretene Rechtsgrundsatz durch, daß die Beseitigung von Wohnungsschäden im öffentlichen Interesse liegt. Sie führt grundsätzlich ohne, ja sogar im Widerspruch zu nicht rechtsbeständigen vertraglichen Abreden über Ausbauwohnungen und dgl. zu einem Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 679, 683 BGB).

Selbst wenn aber eine Gegenforderung nachgewiesen wird, hat die Rechtsprechung eine ganze Reihe von Aufrechnungsbeschränkungen zu beachten.

Einheitlich sind die Entscheidungen bezüglich der Unzulässigkeit einer Aufrechnung gegenüber Volkseigentum. Hier folgt die Berliner Rechtsprechung in Abweichung von der früheren Entscheidung des Kammergerichts in NJ 1953 S. 502 dem Hinweis von Nathan (NJ 1953 S. 737 ff.), daß Volkseigentum der Pfändung und mithin im Rahmen des § 394 BGB auch der Aufrechnung nicht unterliegt.

Ähnlich ist die Rechtslage bei dem überaus häufigen Fall des Eingreifens der Grundstückskontrollverordnung vom 27. Juli 1950 (VOB1. für Groß-Berlin I S. 207). Aus § 11 GKVO ergibt sich die Verpflichtung des Klägers, den Mietzins an den Kontrollverwalter selbst dann zu zahlen, wenn eine Pfändung vorliegt. Die Pfändung ist insoweit unwirksam, ebenso die Aufrechnung. Der Vermeidung von Unbilligkeiten dient hier § 11 Abs. 3 GKVO: Das Grundstückskontrollamt hat einerseits die Aufgabe, die Mittel im Interesse der Instandhaltung des Hauses zu verwenden. Es entscheidet andererseits aber unter Ausschluß des Rechtsweges, ob und unter welchen Bedingungen eine Zahlung aus dem Miet-Sperrkonto erfolgen kann.

Aus den Aufrechnungsverboten ergibt sich für das Gericht eine schwerwiegende Verpflichtung. Der Mieter muß auf die Möglichkeit der Erhebung der Widerklage hingewiesen werden. Damit bekommt er einen Titel in die Hand, der zur Grundlage seiner Ansprüche im Verwaltungswege wird. Denn das Aufrechnungsverbot soll die Ansprüche des Mieters nicht vereiteln. Es soll lediglich verhindern, daß zweckgebundene Mittel in einer den Verwaltungszweck gefährdenden Weise in Anspruch genommen werden.

Es wird jedoch noch nicht einmal notwendig sein, den Mieter in einem unter Grundstückskontrolle stehenden Haus immer auf den Weg der Widerklage zu verweisen. Das Grundstückskontrollamt kann aus dem Sperrkonto gewisse Beträge freigeben. Das kann es nach dem Prozeß tun, wenn der Mieter ein Urteil über die ihm zuerkannte Instandsetzungsforderung vorlegt. Wenn die Ertragslage des Hauses gut ist, kann es diese Beträge aber schon während des Prozesses freigeben. Das geschieht einfach durch Gestatten der Aufrechnung, sei es ganz, sei es in einem gewissen Umfang. Das Stadtgericht hat deshalb keine Bedenken gehabt, in mehreren Fällen Vergleiche zwischen der Berliner Volkseigenen Wohnungsverwaltung und Mietern zu protokollieren, wenn die Vermieterin im Einverständnis mit dem Grundstückskontrollamt Aufrechnungen gestattete.

Neben den Aufrechnungsbeschränkungen, die im Anschluß an die Entscheidungen des Stadtgerichts (NJ 1953 S. 439) und des Stadtbezirksgerichts Friedrichshain (NJ 1953 S. 752) von Nathan in NJ 1953 S. 737 und Beer in NJ 1954 S. 83 umfangreich erörtert worden sind, sind die Fälle von Bedeutung, in denen sich Mieter gegenüber der Mietzinsforderung zwar nicht auf Aufrechnung, aber auf Mietminderungsansprüche berufen. In diesen Fällen wird wohl immer von den Gerichten an die Preisstellen für Mieten und Pachten verwiesen. Die Gerichte sind nicht befugt, von sich aus den infolge von Schäden herabgeminderten angemessenen Mietzins zu ermitteln. Hierfür ist die ausschließliche Zuständigkeit der Preisstelle für Mieten und Pachten nach der Mietzinsminderungsverordnung vom 14. November 1949 (VOB1. für Groß-Berlin I S. 470) begründet.

In weiteren Prozessen ist der Umfang der Vertragspflichten und -rechte streitig. Das ist besonders der Fall bei der Erörterung der Frage, in welchem Umfang sich ein behördlich eingesetzter Verwalter — etwa der Verwalter nach der Grundstückskontrollverordnung — an die Verträge halten muß, die der Grundstückseigentümer vor Anordnung der Verwaltung rechtswirksam abgeschlossen hat und die sich unter dem Gesichtspunkt der Rentabilität des verwalteten Grundstücks oder dgl. als unzweckmäßig erweisen. Hier entspricht dem Erfordernis der Einhaltung der demokratischen Gesetzlichkeit allein die Feststellung, daß der Verwalter grundsätzlich für sich nicht mehr Rechte in Anspruch nehmen kann, als dem Grundstückseigentümer zustanden.

Die Ausnahmen von diesem Grundsatz ergeben sich aus dem Gesetz, das die bereits erwähnten Aufrechnungsverbote aufstellt und die Verwaltungsaufgaben festlegt. Dafür ein Beispiel: Der Mieter verpflichtete sich, alle Reparaturen an dem Einfamilienhaus ausführen zu lassen und die Grundstückslasten zu tragen. Dafür sollte er mietefrei wohnen. Dann kam das Grundstück unter Kontrollverwaltung. Der Mieter wollte an der bisherigen Abrede festhalten. Er wurde auf Mietzinszahlung verklagt und — zu Recht — verurteilt, denn der Verwalter muß sich zwar an geschlossene Verträge halten, aber nur in dem Umfang, in dem das Gesetz nicht entgegensteht. In dem geschilderten Fall könnte der Mieter die vertraglichen Leistungen nur erbringen, wenn er das Grundstück selbst verwaltete oder zumindest weitgehenden Einfluß auf die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsgeschäfte nähme. Dieser Einfluß war ihm aber durch die Grundstückskontrollverordnung kraft Gesetzes entzogen. Er konnte seinen Vertragspflichten nicht nachkommen; dies war ihm unmöglich geworden. Er hatte damit den Anspruch auf die Gegenleistung des mietefreien Wohnens verloren (§ 323 BGB) und schuldete den angemessenen Mietzins.

Unklarheiten über den Umfang der Vertragspflichten bestehen trotz der Ausführungen von Nathan in NJ 1952 S. 555 und der in NJ 1953 S. 567 veröffentlichten Entscheidung des Stadtgerichts Berlin auch weiterhin bezüglich der „stillschweigenden Erstreckung“ des Mietvertrages auf andere als die ursprünglichen Vertragsparteien. Erst in seinem Urteil vom 12. Mai 1955 — 3 S 35/55 — hat das Stadtgericht erneut zu dieser Frage Stellung nehmen müssen: Der Ehemann war in die Wohnung seiner Frau zugezogen. Als Mietrückstände auf traten, wurden beide Eheleute auf Mietzinszahlung verklagt. Der Kläger behauptete, der Ehemann sei durch Heirat und Einzug in die Wohnung stillschweigend Mitmieter geworden. Das ist nicht richtig. Alle Auslegungsversuche, die hier von einer stillschweigenden Erstreckung des Vertrages sprechen, sind fragwürdig. Sie gefährden die Vertragssicherheit und damit die Rechtssicherheit aus falsch verstandenen Billigkeitserwägungen.

Man wird jemandem, der in eine Wohnung zuzieht, im Streitfälle schwerlich den Willen nachweisen können, im Einverständnis mit den bisherigen Parteien dem Mietverträge beizutreten und für den Mietzins zu haften. In der Tat gibt es eine ganze Reihe von Fällen, in denen Verwandte mit eigenem Einkommen vorübergehend oder auf Dauer den Wohnraum mit dem Mieter teilen, ohne daß jemand daran denkt, etwa den erwachsenen Sohn des Mieters auf Mietzinszahlung in Anspruch zu nehmen. Denn der Mietvertrag räumt dem Mieter das Recht ein, Verwandte im Rahmen des Üblichen bei sich aufzunehmen. Der Sohn nutzt die Wohnung also auf Grund des im Mietvertrag enthaltenen Vertrages zugunsten Dritter. Nicht anders als bei Sohn oder Tochter liegt es bei dem Ehemann der Mieterin. Er kann noch nicht einmal nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung in Anspruch genommen werden; er nutzt die Wohnung nicht ohne rechtlichen Grund, sondern eben auf Grund des Vertrages zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB. Der Vermieter ist auch nicht schlechter gestellt als zu der Zeit, in der die Mieterin noch nicht wieder geheiratet hatte. Er hat nach wie vor seinen alten Vertragspartner.