

zugunsten der Mieter auszulegen. Von grundsätzlicher Bedeutung ist dabei die Auffassung Nathans, daß „der Vermieter in jedem konkreten Fall nicht nur das Fehlen anderen Vermögens oder Einkommens genau nachzuweisen und zu erklären hat, weshalb er keine Arbeitseinkünfte aufweisen kann, sondern auch zur Überzeugung des Gerichts dartin muß, daß bei voller Aufrechnung der Ersatzansprüche eines Mieters und nach Abzug eines Existenzminimums für sich selbst keine Mittel zur Bezahlung der zu spezifizierenden Grundstückslasten oder zur Befriedigung anderer berechtigter und nachzuweisender Mängelbeseitigungsansprüche verbleiben würden; er wird schließlich zufriedenstellend zu erklären haben, weshalb er von der auf Grund des neuen Kurses der Regierung erleichterten Möglichkeit der Erlangung von Investitionsmitteln für Wohnungsinstandsetzung keinen Gebrauch gemacht hat“ (NJ 1953 S. 738).

Diesen Ermittlungen müßten die Gerichte, vor allem aber die Preisstelle für Mieten und Pachten und auch die Abteilung Aufbau bei den Räten der Kreise weit mehr Beachtung schenken. Dann könnte es nicht geschehen, daß zwei Staatsorgane unterschiedliche Auskünfte erteilen.

Bevor die Bürger nämlich die Rechtsauskunftsstelle des Gerichts in Anspruch nehmen, erkundigen sie sich zuerst beim Rat des Kreises, Abt. Finanzen (Preisstelle für Mieten und Pachten) oder Abt. Aufbau. Bei beiden Abteilungen wird ihnen die Auskunft zuteil, daß sie bei einer Aufrechnung für erforderliche Aufwendungen nur bis zu 30 Prozent der monatlichen Miete zurückbehalten dürfen.

Die Preisstelle für Mieten und Pachten stützt ihre Auskunft auf ein Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen — HA Preise — vom 8. Juni 1954 an alle Räte der Bezirke. In diesem Rundschreiben wird hinsichtlich der Ersatzleistung für notwendige Aufwendungen auf § 6 des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 in der Fassung vom 20. April 1936 und auf § 3 der AusführungsVO zum Reichsmietengesetz vom 20. April 1936 in der Fassung vom 8. April 1941 Bezug genommen, wo festgelegt ist, daß der Aufrechnungsbetrag 30 vom Hundert der Miete nicht übersteigen darf.

Die Abteilung Aufbau beim Rat des Kreises stützt sich auf eine Verfügung des Rates des Bezirks aus dem Jahre 1953, die noch nicht einmal den Charakter einer ordnungsgemäßen Rundverfügung trägt und sich ebenfalls auf die beiden genannten gesetzlichen Bestimmungen und die darin enthaltene Quote von 30 Prozent bezieht.

Diese schematische Begrenzung der Aufrechnungsquote auf 30 Prozent kann jedoch m. E. mit den beiden zitierten gesetzlichen Vorschriften nicht begründet werden. § 6 des Reichsmietengesetzes geht doch davon aus, daß „eine von der Obersten Landesbehörde zu bestimmende Stelle die sachgemäße Ausführung der Instandsetzungsarbeiten durch geeignete Anordnungen“ sichert, wenn der Vermieter die Ausführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten unterläßt; die Sicherung kann dadurch geschehen, daß dem Mieter die Ausführung dieser Arbeiten selbst übertragen und ihm gestattet wird, einen „entsprechenden Betrag des Mietzinses“ einzubehalten. Da jedoch eine „von der obersten Landesbehörde zu bestimmende Stelle“ bei uns nicht existiert, ist die Anwendung des § 6 RMG und des § 3 AVO zum RMG gar nicht möglich. Folglich kann sich auch das Finanzministerium für den normalen Fall der Aufrechnung nicht auf diese Vorschriften berufen.

Die Rechtsuchenden erhalten also auf ein und dieselbe Frage von verschiedenen Stellen verschiedene Auskünfte. Das ist offensichtlich eine Folge ungenügender Zusammenarbeit zwischen dem Ministerium der Justiz, dem Ministerium der Finanzen und auch dem Ministerium für Aufbau.

Diese zentralen Behörden sollten deshalb endlich übereinstimmende Richtlinien für die Lösung dieser Frage erlassen. Denn es verursacht zweifellos Mißstimmung und Verärgerung unter der Bevölkerung, wenn verschiedene staatliche Organe auch weiterhin unterschiedliche Auffassungen in einer Frage vertreten.

Im Kreis Güstrow habe ich das Problem mit den Leitern der beiden genannten Abteilungen beim Rat

des Kreises besprochen, und sie haben den Standpunkt des Kreisgerichts, der sich auf die oben erwähnte Ansicht Nathans und des Stadtgerichts Berlin stützt, auch als richtig anerkannt. Letztlich drang aber bei ihnen wieder die Meinung durch, daß sie sich nach den Richtlinien ihrer Ministerien zu richten hätten. Eine grundlegende, übereinstimmende Stellungnahme der erwähnten Ministerien erscheint mir deshalb in dieser speziellen Frage unerläßlich.

MAX NEUMANN,
Direktor des Kreisgerichts Güstrow

Das Rechtsschutzbedürfnis bei Räumungsklagen gegen einen gutwilligen, zur Räumung bereiten Mieter

Die mit der Anmerkung von Riedel versehene Entscheidung des Stadtgerichts von Groß-Berlin vom 12. August 1955, veröffentlicht in NJ 1955 S. 641, gibt Veranlassung, noch einmal einige prinzipielle Fragen, die sich im Zusammenhang mit einer Räumungsklage gegen einen gutwilligen, zur Räumung bereiten Mieter ergeben, zu behandeln. Es ist Riedel im Ergebnis seiner Ausführungen zuzustimmen, daß es dann einer Räumungsklage nicht bedarf, wenn die Wohnungsbehörde trotz Bereitschaft des Mieters, zu räumen, eine Ersatzwohnung nicht nachzuweisen vermochte. Eine solche Räumungsklage verfolgt, wie richtig erkannt wurde, mit der Verurteilung des Mieters zur Räumung das Ziel, eine gewisse Voraussetzung für das Tätigwerden der Wohnungsbehörde zu schaffen. In der Praxis eines Teils der Sachgebiete Wohnraumlentkung hat sich die Übung herausgebildet, die Beschaffung von Ersatzraum auch im Falle eines begründeten, vom Mieter anerkannten Räumungsbegehrens von der Vorlage eines Räumungstitels abhängig zu machen. Derartige „Bräuche“, die sich als Mißbrauch der Befugnisse einer Wohnungsbehörde darstellen, verletzen die Prinzipien der Wohnraumlentkung unseres Arbeiter-und-Bauern-Staates. Die Auffassung, daß es zur Beschaffung von Ersatzraum für vorgenannte Mieter eines Räumungstitels, als Beleg für die Dringlichkeit des Räumungsbegehrens, bedarf, findet weder im Gesetz, noch in den sich aus Art. 26 Abs. 2 unserer Verfassung ergebenden Prinzipien der Wohnraumlentkung irgend eine Stütze.

Voraussetzung für ein Tätigwerden der Wohnungsbehörden sind z. B. im Falle der Beschaffung von Ersatzraum für einen räumungsbereiten Mieter die entsprechenden Anträge der Parteien; d. h., die Wohnungsbehörde ist mit der Einreichung dieser Anträge verwaltungsrechtlich verpflichtet, im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten, unter Berücksichtigung der Belange auch der anderen Antragsteller, tätig zu werden. Es hieße, den Wohnungsbehörden einen Teil ihrer Verantwortung abnehmen, wollte man, wie es im vorliegenden Falle geschah, den Nachweis von Ersatzraum von der Vorlage eines Räumungstitels abhängig machen. Die Wohnungsbehörden haben in den Fällen, in denen das Mietverhältnis in beiderseitigem Einvernehmen der Parteien beendet und die Bereitschaft zur Räumung zugesichert wurden, voll verantwortlich den Grad der Dringlichkeit nach eigenem Ermessen zu bestimmen. Einer sogenannten Rückversicherung durch die Beiziehung eines Räumungstitels bedarf es also nicht. Soweit die Räumung einer staatlich anerkannten Dienstwohnung¹⁾ begehrt wird, dürfte eine besondere Dringlichkeit für die Beschaffung anderweitigen Ersatzraumes gegeben sein.

Eine derartige, durch nichts gerechtfertigte Räumungsklage, der ausschließlich verwaltungstechnische Motive zugrunde liegen, ist nicht geeignet, die erzieherische Rolle unserer demokratischen Rechtsprechung zu verwirklichen. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, daß im vorliegenden Falle ein Anerkenntnisurteil erging. Dieses Anerkenntnisurteil dürfte eben nicht ergehen, da der Räumungsanspruch unschlüssig war. „Wenn auch bei einer prozessualen Anerkenntnis eine Prüfung des Klaganspruchs in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht stattfindet, so ist das Gericht doch verpflichtet, offenbare Verstöße gegen den Zweck und Inhalt der Gesetze, vor allem gegen grundlegende

¹⁾ vgl. Urteil des OG vom 19. März 1954 — I Zz 28/54 — (NJ 1954 S. 345).