

entscheidung erfordert deshalb, daß sich das Gericht einen Überblick in dieser Richtung verschafft.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts wegen Verletzung des § 41 AnglVO, des § 139 ZPO und der §§ 537, 538 BGB auch der Verwerfungsbeschluß des Bezirksgerichts gemäß § 11 Abs. 1 AEG in Verbindung mit entsprechender Anwendung von § 564 ZPO aufzuheben und in ebenfalls entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 1 ZPO die Sache insoweit zur Verhandlung und Entscheidung an dieses Gericht zurückzuverweisen, das die gegebenen Hinweise zu beachten haben wird.

Im übrigen sei noch bemerkt, daß — abgesehen von der dargelegten Ungesetzlichkeit dieses Verwerfungsbeschlusses — ein solcher grundsätzlich nicht hätte ergehen sollen, bevor über den von den Verklagten gestellten Antrag auf Bewilligung einstweiliger Kostenbefreiung für die zweite Instanz und Beordnung eines Rechtsanwalts entschieden worden war. Ungeachtet dieses Antrages die Prozeßgebühr anzufordern, die der Anwalt der Verklagten, um keine Frist zu versäumen, aus Geldern des Kollegiums der Rechtsanwälte verauslagt hat mit dem nochmaligen Ersuchen um Entscheidung über den Kostenbefreiungsantrag, läßt sich mit sozialistischer Prozeßführung nicht vereinbaren und ist nicht geeignet, das Vertrauensverhältnis zwischen Bürger und Staat zu festigen.

## § 2 MSchG; § 535 BGB.

### 1. Können schwere Belästigungen des Vermieters durch einen ständigen Besucher des Mieters ein Mietaufhebungsgrund i. S. des § 2 MSchG sein?

### 2. Zum Recht des Mieters, Wohnungsschlüssel an Dritte auszuhändigen.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 10. Februar 1970 — 2 BCB 101/69.

Die Klägerin hat Klage erhoben und beantragt, den Verklagten zur Räumung der Wohnung zu verurteilen, weil sie vom Sohn der Lebenskameradin des Verklagten und von diesem selbst mißhandelt worden sei.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt und dazu vorgetragen, die Auseinandersetzung sei nur dadurch entstanden, daß die Klägerin den Sohn seiner Lebenskameradin, den Zeugen B., gewaltsam am Betreten des Grundstücks gehindert und ihn angegriffen habe, obwohl dieser im Besitz der Schlüssel gewesen sei. Der Zeuge B. und er hätten nur ungerechtfertigte Angriffe der Klägerin abgewehrt.

Das Stadtbezirksgericht hat die Klage abgewiesen, weil sich die Behauptungen des Verklagten als zutreffend erwiesen hätten.

Mit der Berufung trägt die Klägerin vor, sie habe dem Zeugen B. schon wiederholt die Benutzung der Schlüssel verboten. Der Verklagte sei nicht berechtigt gewesen, diese Schlüssel auszuhändigen.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Nach § 2 MSchG kann das Mietverhältnis aufgehoben werden, wenn der Mieter oder eine Person, die zu seinem Hausstand gehört oder der er den Gebrauch des Mietraums überlassen hat, sich einer erheblichen Belästigung des Vermieters oder eines Hausbewohners schuldig macht. Das gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter die Belästigungen durch eigenes Verschulden veranlaßt hat.

Es braucht hier nicht darauf eingegangen zu werden, daß Herr B. nicht zu dem Personenkreis gehört, für dessen Verhalten der Mieter nach § 2 MSchG unmittelbar einzustehen hat. Er gehörte weder zum Hausstand des Verklagten noch ist ihm durch die Aushändigung

des Schlüssels der Gebrauch des Mietraums überlassen worden. Es könnte also hier lediglich das Verhalten des Verklagten selbst zur Erörterung stehen, der im Rahmen der tätlichen Auseinandersetzung dem Sohn seiner Lebensgefährtin zu Hilfe eilte.

Hier würde jedoch das Verschulden der Klägerin an dem Zustandekommen des Konfliktfalls zu berücksichtigen sein. Sie hatte Herrn B. zu Unrecht und in massiver Weise den Zutritt zum Grundstück unter Benutzung des ihm vom Verklagten ausgehändigten Schlüssels versagt und verlangt, er solle sich durch Klingeln bemerkbar machen. Für eine solche Forderung gab es keinen stichhaltigen Grund. Der Mieter ist im Rahmen des Mietverhältnisses durchaus berechtigt, dritten Personen in geeigneter Weise Zutritt zu seiner Wohnung zu verschaffen. Er kann die Schlüssel, die den Zutritt zum Haus und zu seiner Wohnung ermöglichen, auch an dritte Personen aushändigen. An diesem Recht wird in Fällen der Erkrankung und Pflegebedürftigkeit, der Gehbehinderung des Mieters und aus ähnlichen Anlässen von vornherein kein Zweifel sein. Gleiches müßte für den Fall seiner zeitweiligen Abwesenheit aus der Wohnung (Urlaub, Krankenhausaufenthalt usw.) gelten, wenn er dritte Personen beauftragt, den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung zu kontrollieren oder dort einzelne notwendige Verrichtungen vorzunehmen.

Über die Beispiele hinaus, in denen Hilfe nicht nur von Verwandten, sondern auch von Bekannten geleistet werden kann, ist aber ganz allgemein die Befugnis des Mieters als Nebenrecht aus dem Mietvertrag (§ 535 BGB) anzunehmen, unabhängig vom Willen des Vermieters Schlüssel für die Zugänge zu seiner Wohnung an dritte Personen auszuhändigen. Der Vermieter hat kein berechtigtes Interesse und keine rechtliche Handhabe, das zu verhindern. Das gilt nicht nur für große Miethäuser. Die gleichen Befugnisse stehen dem Mieter in einem Zwei-Familien-Haus zu, der in seinen Rechten gegenüber den Mietern in größeren Häusern nicht benachteiligt ist. Allerdings sollte er Rücksicht auf das enge Zusammenwohnen mit dem Vermieter oder einem weiteren Mieter nehmen und besonders gewissenhaft die Zuverlässigkeit eines Besuchers prüfen, dem er durch die Aushändigung der Schlüssel ggf. Zutritt zu gemeinsam genutzten Räumlichkeiten eröffnet. Insoweit brauchte der Verklagte hier bei dem Sohn seiner Lebensgefährtin keine Bedenken zu hegen.

Die Klägerin und ihr Ehemann sind Herrn B. mithin zu Unrecht entgegengetreten, als er den ihm überlassenen Schlüssel benutzen und das Grundstück betreten wollte. Die Klägerin hatte kein Recht, den Zutritt mit Gewalt, nämlich mit dem wiederholten Zuschlagen der Tür und der Zurückdrängung des Herrn B., zu verhindern. Die nachfolgende Auseinandersetzung geht auf ihr eigenes schuldhaftes Verhalten zurück (*wird ausgeführt*).

*Anmerkung:*

*Das Stadtgericht vertritt den Standpunkt, der Zeuge B. gehöre nicht zu dem Personenkreis, für dessen Verhalten der Mieter nach § 2 MSchG einzustehen habe. Diese grundsätzlich zutreffende Auffassung darf jedoch nicht dazu führen, daß nur vom Mieter selbst oder einem Angehörigen des in § 2 Abs. 1 MSchG erwähnten Personenkreises begangene Belästigungen, etwa eine eigenhändige Körperverletzung, einen Mietaufhebungsgrund darstellen können.*

*Allerdings ist Belästigung durch einen ständigen Besucher des Mieters, auch wenn er mit ihm verwandt ist oder ihm sonst nahesteht, kein Mietaufhebungsgrund nach § 2 Abs. 1 MSchG. Sie kann aber bei bewußter Duldung durch den Mieter als mittelbar von*