

Zu einigen Fragen des Wohnungsmietrechts

In der gerichtlichen Praxis treten hin und wieder Fälle auf, in denen die Aufhebung des Mietverhältnisses gemäß § 2 MSchG wegen eines störenden Verhaltens verlangt wird, das offensichtlich oder naheliegend psychisch anomal ist und Krankheitswert trägt oder tragen kann. In derartigen Fällen halte ich es — abgesehen davon, daß das auch für die Frage der Prozeßfähigkeit bedeutsam ist — für unerlässlich, auf der Grundlage einer sachverständigen Stellungnahme oder in anderer geeigneter Weise die Ursachen für das Verhalten des verklagten Mieters zu prüfen.

Stellt sich heraus, daß das möglicherweise nur zeitweise auf Grund schizophrener Schübe o. ä. auftretende Verhalten wegen psychischer Anomalien nicht der eigenen Steuerungsfähigkeit unterliegt, ohne daß schon Geschäftsunfähigkeit gegeben ist und die Voraussetzungen für eine Entmündigung vorliegen, ist m. E. eine Aufhebung des Mietverhältnisses unzulässig. Sie wird vom Gesetz und den von der Rechtsprechung hierzu entwickelten Grundsätzen schon deshalb nicht getragen, weil sie ein schuldhaftes, trotz Belehrung, erzieherischer Bemühungen und besserer Einsichtsfähigkeit fortgesetztes Verhalten verlangt. Den genannten Bürgern fehlt aber entweder schon ständig die notwendige Einsichtsfähigkeit oder zumindest zeitweise die Fähigkeit, gesellschaftlichen Verhaltensnormen gemäß zu handeln.

In der Regel wird man vom Vermieter und auch von der Hausgemeinschaft erwarten können, daß sie dem krankheitsbedingten Verhalten ihres Mitbewohners mit Verständnis und Rücksicht begegnen und so dazu beitragen, Umweltreizungen von den Kranken fernzuhalten.

Die Grenzen innerhalb derer den Mitbewohnern krankhaftes ruhestörendes Verhalten eines Mieters zumutbar ist, werden allerdings dann überschritten, wenn durch Tötlichkeiten, sexuelle Handlungen, Schikane usw. die Sicherheit der Mitbewohner in Frage gestellt oder in anderer Weise, z. B. erhebliche Verschmutzung der Wohnung oder des Hauses, die Wohnatmosphäre unerträglich und u. U. sogar die Sicherheit des Gebäudes gefährdet wird.

In den zuletzt genannten Fällen würde § 2 MSchG eine Aufhebung zulassen, da hier kein Verschulden vorausgesetzt, sondern es allein auf den objektiven Tatbestand der erheblichen Gefährdung des Mietraums oder Gebäudes durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der zu beobachtenden Sorgfalt abgestellt wird. Doch auch in diesen Fällen ist m. E. die Aufhebung des Mietverhältnisses nicht die zur Klärung des Konflikts geeignete Maßnahme, weil mit der Umsetzung die Bedingungen für eine spätere Mietaufhebung lediglich in einer anderen Hausgemeinschaft neu gesetzt werden. Deshalb sollte, wenn es zur

Klagerhebung kommt, das Gericht im Zusammenwirken mit den gesellschaftlichen und staatlichen Organen anregen, die dem Zustand des Betroffenen entsprechenden Möglichkeiten der Fürsorge, Betreuung und Unterbringung (einschließlich der nach dem Gesetz über die Einweisung in stationäre Einrichtungen für psychisch Kranke vom 11. Juni 1968 [GBl. I S. 273] möglichen Maßnahmen) zu schaffen.

In seinem Beitrag „Zum wirksamen Einsatz gerichtlicher Maßnahmen bei der Bekämpfung von Mietrückständen“ (NJ 1972 S. 44) beschränkt Prüfer seine Aussage zur gesellschaftlichen Wirksamkeit des Mahnverfahrens darauf, daß diese Wirksamkeit in der schnellen Durchsetzung der Mietforderungen liege. Das könnte zu der Schlußfolgerung verleiten, daß sich der gesellschaftswirksame und erzieherische Wert des Mahnverfahrens nur in der schnellen Mietbeitreibung erschöpft und erzieherische Aktivitäten darüber hinaus nicht notwendig sein sollen. Das ist aber sicher nicht gemeint.

Natürlich ist es in den Mahnverfahren grundsätzlich nicht möglich, zunächst gesellschaftliche Kräfte einzuschalten, um eine freiwillige Zahlung zu erreichen und damit vom Erlaß des Zahlungs- oder Vollstreckungsbefehls absehen zu können. Das würde der von Huribeck in seinem Beitrag „Das Mietrecht effektiv anwenden“ (NJ 1972 S. 42) berechtigt geübten Kritik an solchen Praktiken widersprechen, durch die eine zügige Durchsetzung berechtigter Ansprüche und eine schnelle Reaktion auf Pflichtverletzungen wegen der Einleitung unzumutbarer und unverhältnismäßiger Maßnahmen

nachteilig beeinflusst werden. Trotzdem kann auch das Mahnverfahren geeignet sein, eine erzieherische Einflußnahme durch das Arbeitskollektiv u. a. anzuregen. Davon haben Sekretäre und Gerichtsvollzieher schon in der Vergangenheit gleichzeitig mit Erlaß der beantragten Maßnahmen mit gutem Erfolg Gebrauch gemacht, sofern nicht bereits die Zustellung des Pfändungsbeschlusses Anlaß für erzieherische Auseinandersetzungen im Kollektiv war.

Einen Beitrag zur höheren gesellschaftlichen Wirksamkeit der Mahnverfahren können auch die Mitglieder der Rechtsanwaltskollegien leisten, indem sie in geeigneten Fällen nach Absprache mit ihrem Mandanten bereits während des Mahnverfahrens eine Anregung zu erzieherischen Auseinandersetzungen an das jeweilige Kollektiv geben. Wie notwendig die Ausschöpfung möglichst vieler erzieherischer Maßnahmen — natürlich ohne Verfahrenverschleppung — ist, beweisen die vom Obersten Gericht angestellten Untersuchungen, wonach etwa die Hälfte der befristet auf zwei Jahre zur künftigen Mietzahlung verurteilten Schuldner nach Ablauf der Frist erneut verurteilt werden mußten (vgl. Prüfer, a. a. O., S. 44). Das läßt doch nur den Schluß zu, daß außer Verurteilung und Zwangsvollstreckung keine weiteren Erziehungsmöglichkeiten genutzt worden sind. Es wird also nicht dabei bewenden können, in solchen Fällen die Schuldner nimmere für eine längere Zeit zur Zahlung künftiger Miete zu verurteilen. Damit zu verbinden ist die Mobilisierung der erzieherischen Einflußnahme der entsprechenden gesellschaftlichen Kollektive.

*Rechtsanwlt UDO MOTZECK,
Rechtsanwaltsbüro für internationale
Zivilrechtsvertretungen*

Eigentumserwerb durch Kauf mit ungedecktem Scheck und Ansprüche des Verkäufers

Während eines Strafverfahrens gegen einen Bürger, der mit ungedecktem Scheck Sachen gekauft hatte, wurden dem Verkäufer ohne Einwilligung des Käufers die erworbenen und im Ermittlungsverfahren beschlagnahmten Sachen herausgegeben. Der Verkäufer hat diese Sachen zum herabgesetzten Preis an Dritte weiterveräußert. Im zivilrechtlichen Verfahren über den geltend gemachten Schadenersatzanspruch tauchte zunächst die Frage auf, ob der Scheckbetrüger bei Abschluß des Kaufvertrags Eigentum erworben hat.

Auch wenn bei Abschluß eines Kaufvertrags ein Scheckbetrug begangen wird, schließen die Parteien in der Regel einen gültigen schuldrechtlichen Kaufvertrag, in dem sich der Käufer zur Abnahme der Sache und zur Zahlung des Kaufpreises und der Verkäufer zur Übergabe der Sache und zur Eigentumsübertragung

verpflichten (§§ 433 ff. BGB). Über gibt der Verkäufer dem Käufer (Scheckbetrüger) die gekaufte Sache und sind sich beide Seiten darüber einig, daß das Eigentum auf den Käufer übergehen soll, so erwirbt dieser rechtswirksam Eigentum (§ 929 BGB). Beim Ladengeschäft ist eine solche Eigentumsübertragung immer anzunehmen. Ist nichts anderes vereinbart (z. B. ein Eigentumsvorbehalt nach § 455 BGB), so ist der Übergang des Eigentums nicht von der Zahlung des Kaufpreises abhängig.

Kriterium des Betrugs ist die Veranlassung zur Vermögensverfügung durch Täuschung, um sich oder anderen rechtswidrig Vermögensvorteile zu verschaffen. Das gilt auch für den Scheckbetrug. Beim Scheckbetrug im Kaufvertrag liegt die Vermögensverfügung i. S. der §§ 159, 178 StGB in der Eigentumsübertragung nach § 929 BGB.

Die Bezahlung mit einem Scheck ist