

- durch Einfluß auf und Mitarbeit in den Personalvertretungen der Institutionen;
- durch den Aufbau einer aktiven Vertrauensleutegruppe in organisatorischer Verbindung zur Gewerkschaft (Betriebsgruppen).

Soll diese Strategie wirksam werden, so ist es notwendig, daß der Sozialarbeiter den Grundwiderspruch erkennt und im Auge behält, der seine Arbeit kennzeichnet: Sozialarbeit, die den Anspruch hat, im kollektiven Interesse der Klienten zu arbeiten, muß zwangsläufig in Widerspruch zum Arbeitsauftrag des Anstellungsträgers geraten. Daher ist die Strategie einer fortschrittlichen Sozial- und Gemeinwesenarbeit von Anfang an zugleich immer eine Konfliktstrategie. Der Sozialarbeiter muß folglich seine Arbeit so organisieren und aufbauen, daß er bei Konflikten in der Lage ist, Disziplinierungen abzuwehren.

Ingrid Bilger

Urteile des Amtsgerichts Frankfurt vom 20. 9. 1972 und 15. 11. 1973

A.

Im Namen des Volkes

URTEIL

Im Rechtsstreit

der Frau I. P., Frankfurt/Main, Klägerin

gegen

1. Herrn B. P.,

2. dessen Ehefrau Z. P., Beklagte

wegen Räumung und Herausgabe

hat das Amtsgericht Frankfurt (Main) Abteilung 332 durch den Richter Kunkel auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 20. September 1972 für Recht erkannt:

- I. Die Beklagten haben das von ihnen innegehaltene möblierte Zimmer Nr. 6 im 1. Stock des Hauses Eppsteinerstraße 44 in Frankfurt (Main) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- II. Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30. 11. 1972 bewilligt.
- III. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu tragen.
- IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses Eppsteiner Straße 44 in Frankfurt (Main) . . .

Die Beklagten, ein jugoslawisches Ehepaar, haben durch schriftlichen Mietvertrag vom 10. 10. 1971 das Zimmer Nummer 6 im ersten Stock gemietet. Das Mietverhältnis begann am 15. 10. 1971 und war auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der ursprüngliche Mietzins von 240,- DM wurde mit Wirkung vom 1. 7. 1972 auf 170,- DM ermäßigt, zuzüglich einer Umlagenpauschale von 50,- DM und einer Stromkostenpauschale von 30,- DM monatlich. Die Beklagten haben bei Vertragsabschluß eine Kautions von 600,- DM gezahlt. Das Zimmer hat nach der Behauptung der Klägerin eine Wohnfläche von 20,5 qm, nach Darstellung der Beklagten eine solche von nur 16 qm.

Die Beklagten haben die Miete für Juli 1972 nicht gezahlt und zugleich erklärt, überhaupt keine Miete mehr zu zahlen. Tatsächlich haben sie auch in den folgenden Monaten die Mietzahlungen eingestellt.

Die Klägerin hat mit Schreiben vom 7. 7. 1972 die fristlose Kündigung ausgesprochen. Die Beklagten haben dieser Kündigung keine Folge geleistet und die Klägerin hat daraufhin mit Schriftsatz vom 21. 7. 1972, den Beklagten zugesellt am 21. 8. 1972, Klage eingereicht – wobei nochmals vorsorglich die fristgemäße Kündigung ausgesprochen wurde – und beantragt:

die Beklagten zu verurteilen, das von ihnen innegehaltene möblierte Zimmer Nummer 6 im 1. Stock des Hauses Eppsteiner Straße 44 in Frankfurt (Main) zu räumen und an die Klägerin mit allen Schlüsseln herauszugeben.

Die Beklagten haben beantragt:

die Klage abzuweisen,

hilfsweise: eine Räumungsfrist zu bewilligen.

Die Beklagten haben im wesentlichen folgende Einwendungen erhoben:

Die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 554 BGB seien schon nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin nicht gegeben. Auch für eine fristgemäße Kündigung fehle es an den gesetzlichen Voraussetzungen, da eine richtige Möblierung nicht vorliege. Das Mobiliar bestehe nur aus dem Notwendigsten an Sitz- und Schlafmöglichkeiten und habe nur den Wert von Sperrmüll. Außerdem seien in der Wohnung folgende Mängel vorhanden:

In jedem Stockwerk befänden sich im allgemeinen nur 2 Toiletten, was nach der Anzahl der vorhandenen Mieter unzureichend sei.

Wände, Decken, Fußböden und Fenster seien in schadhaftem Zustand.

Die Elektroinstallation sei unzureichend. Die Steckdosen seien zum Teil beschädigt, zum Teil überhaupt nicht vorhanden, so daß das Kabelende direkt aus der Wand trete. Das Stromnetz sei überlastet, so daß in den Hauptkochenzeiten ständig die Sicherungen herausflögen.

Matratzen und Tapeten seien von Wanzen befallen.

Die vorgenannten Mängel hätten schon bei Vertragsbeginn bestanden. Mit Schreiben vom 1. 7. 1972 sei die Klägerin aufgefordert worden, diese Mängel abzustellen. Die Klägerin habe jedoch nichts veranlaßt.

Wegen der aufgezeigten Mängel seien die Beklagten zur Minderung des Mietzinses berechtigt. Diese werde mit 30% des vereinbarten Mietzinses von den Beklagten geschätzt. Die Beklagten hätten somit seit Vertragsbeginn erhebliche Überzahlungen geleistet. Mit diesen werde aufgerechnet. Somit schuldeten die Beklagten z. Z. keinen Mietzins.

Hilfsweise werde gegen den Mietzins mit Schadensersatzansprüchen der

Beklagten aufgerechnet. Die Schadensersatzansprüche seien begründet nach § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit der Frankfurter Polizeiverordnung vom 19. 7. 1971 über die Benutzung von Gebäuden zum Wohnen und Schlafen, darüber hinaus auch wegen Verstoßes gegen § 2b Wirtschaftstrafgesetz.

Die Klägerin hat hierauf erwidert:

Sie habe bei Erwerb des Hauses im Jahr 1969 ursprünglich die Absicht gehabt, das Gebäude abzureißen und durch ein modernes Bürogebäude zu ersetzen. Da das Genehmigungsverfahren sich jedoch zu lange hingezogen habe, habe sie sich entschlossen, um den zu leistenden Kapitaldienst wenigstens teilweise auszugleichen, das Haus als Wohnheim möbliert zu vermieten. Zu diesem Zweck habe sie die dazu erforderlichen Umbauten und Installationen vorgenommen.

Die behaupteten Mängel müsse sie mit Nichtwissen bestreiten. Sie habe auch keine Möglichkeit, diese Beanstandungen zu überprüfen. Denn im Juni 1972 sei das Haus durch eine italienische Organisation in Zusammenwirken mit den Beklagten besetzt worden und ihr bzw. ihrem Ehemann und dem Hausmeister sei unter Androhung von Gefahr für Leib und Leben verboten worden, nochmals das Haus zu betreten. Es könne nicht ausgeschlossen werden, daß die von den Beklagten geschilderten Mängel jetzt vorhanden seien. Sie könnten dann aber nur durch die Beklagten bzw. durch die Hausbesetzer verursacht worden sein.

Auch der Vorwurf des überhöhten Mietzinses treffe nicht zu. Ebenso wenig treffe es zu, daß sie aus dem Haus eine monatliche Mieteinnahme von über 9000,- DM habe, da die Mieteinnahmen, die tatsächlich auch wesentlich niedriger lägen, vollständig durch die Zinsbelastungen aufgezehrt würden.

...

Entscheidungsgründe

Der Räumungs- und Herausgabeanspruch ist begründet.

...

I.

...

Richtig ist allerdings, daß im Zeitpunkt der Klageerhebung... die Verzugsfolge des § 554 (1) BGB sowohl nach Ziff. 1 als auch nach Ziff. 2 eingetreten war. Es ist ferner zutreffend, daß auch die Klageschrift eine Kündigung enthält.

Nach § 554 (1) letzter Absatz BGB wäre die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung nachträglich aber dann in Wegfall gekommen, wenn der Mieter sich von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach Zugang der Kündigung die Aufrechnung erklärt. Da die Kündigung mit den Verzugsvoraussetzungen des § 554 (1) BGB erst mit der Klageschrift wirksam ausgesprochen wurde, dürfte die mit der Klageerwidern erklärte Aufrechnung auch unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Verzögerung, erfolgt sein.

Bedenklich erscheint dagegen, ob die Beklagten aus den angegebenen Gründen – ungerechtfertigte Bereicherung wegen Minderung aufgrund von Mängeln der Mietsache bzw. Schadensersatz wegen überhöhter Miete – wirksam gemäß §§ 387 ff. BGB aufrechnen konnten, zumal den Beklagten die Minderung wegen solcher Mängel, die ihnen bei Vertragsabschluß bekannt waren, gemäß

§ 539 BGB verschlossen ist, und zum anderen eine aufrechenbare Schadensersatzforderung bisher nicht näher dargetan ist.

Doch kann diese Frage, der die Parteien schriftsätzlich breitesten Raum gewidmet haben, hier dahingestellt bleiben. Die Kündigung ist nämlich aus anderen Gründen rechtswirksam.

II.

Die Kündigung ist als ordentliche, fristgemäße Kündigung in jedem Fall begründet.

...

Für die Kündigungsfrist kommt in diesem Fall aber die verkürzte Frist gemäß § 565 (3) BGB in Betracht. Nach dieser Bestimmung gilt bei monatlicher Mietzinszahlung die Kündigungsfrist vom 15. zum Ablauf eines Monats, wenn der Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie bestimmt ist.

...

Die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale des § 565 (3) BGB sind hier aber gegeben:

Unstreitig hat die Vermieterin den Wohnraum mit eigenen Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Auf Umfang und Beschaffenheit des Mobiliars und der Einrichtungen kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Unstreitig benutzen auch die Beklagten das von ihnen als »Sperrmüll« bezeichnete Mobiliar zum Wohnen und Schlafen.

Auch die weitere, negative Voraussetzung – der Wohnraum darf nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen sein – ist hier zu bejahen:

Die Beklagten sind ein Ehepaar. Ein Ehepaar ist aber noch keine Familie. Zur Familie wird ein Ehepaar erst bei Vorhandensein von Kindern. Diese, im allgemeinen Sprachgebrauch übliche, in der Terminologie des Ehe- und Familienrechts engere Begriffsbestimmung – vergl. Palandt, Einleitung vor § 1297, Anmerkung 1 – sollte auch hier gelten. Andernfalls würde der schutzwürdige Personenkreis bei einer *möblierten Wohnraumvermietung* – ohnehin im allgemeinen schon ein Symptom für den Übergangscharakter einer Vermietung – eine der Vorstellung des Gesetzgebers nicht mehr entsprechende Ausweitung erfahren. Auch Roquette verneint die Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf Ehepaare (vergl. Roquette, Soziales Mietrecht, zu § 565, Randnote 19).

Wegen des fehlenden Normmerkmals »Familie« bedarf es an sich keines Eingehens mehr auf die Frage, ob die Raumüberlassung hier auch zum »dauernden Gebrauch« erfolgte, wogegen überdies schon die Tatsache spricht, daß der Vertrag nicht auf bestimmte Zeit (z. B. auf 1 Jahr oder länger) abgeschlossen wurde. Ebenso steht die Ausländereigenschaft der Beklagten auch bei Begründung eines Arbeitsverhältnisses in der Bundesrepublik grundsätzlich der Annahme entgegen, daß aus diesem Anlaß gemietete Räume zum »dauernden Gebrauch« ermietet werden.

Die Kündigung der Klägerin vom 7. 7. 1972 war daher gemäß § 565 (3) BGB zulässig und hat zur Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. 8. 1972 geführt.

Im Ergebnis würde sich auch dann nichts ändern, wenn man die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Kündigungsfristbestimmung über möblierten Wohnraum verneinen wollte. Denn die Kündigung wäre als ordentliche Kündigung auch nach der allgemeinen Fristbestimmung des § 565 (2) BGB begründet, d. h. in diesem Fall mit 3 monatlicher Frist.

Auch eine solche Kündigung wird nicht durch das Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 25. 11. 1971 ausgeschlossen. Denn der Gesetzgeber hat ausdrücklich die Zulässigkeit der Kündigung bei bestehendem berechtigtem Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses bejaht. Die in § 1 (2) des Gesetzes angeführten Fallgestaltungen sind lediglich exemplifikativ zu verstehen und lassen somit auch andere Fallgestaltungen für die Anerkennung eines berechtigten Interesses zu.

Die Klägerin hat hier unwidersprochen vorgetragen, daß im Laufe des Monats Juni 1972 eine italienische Organisation, die sich als *Unione Inquilini* bezeichnet, im Zusammenwirken mit den Beklagten eine Besetzung des Hauses vorgenommen, die leeren Wohnungen mit Beschlag belegt und ihren Ehemann sowie den Hausmeister am Betreten des Hauses bei Bedrohung mit Gefahr für Leib und Leben gehindert habe, so daß sie z. Z. weder die Möglichkeit habe, ihr eigenes Haus zu betreten, noch eine Kontrolle darüber habe, welche Personen im einzelnen sich jetzt in den Räumen aufhielten.

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß eine so schwerwiegende Form der Eigentumsbeeinträchtigung und Besitzstörung ein berechtigtes Interesse des Vermieters begründen muß, das Mietverhältnis mit einem Mieter, der an solchen Aktionen verbotener Eigenmacht teilnimmt, zumindest sich aber damit solidarisch erklärt – wie auch die Teilnahme am sogenannten »Mieterstreik« beweist – sobald als möglich zu beenden.

Das Interesse an der Wiedererlangung der eigenen Verfügungsgewalt ist nicht allein aufgrund der Stellung des Vermieters zur Erfüllung der ihm in seiner Vermieterfunktion zukommenden mannigfachen Verpflichtungen – nicht zuletzt auch gegenüber den an der »Aktion« nicht beteiligten Mietern – begründet, sondern darüber hinaus auch aufgrund seiner Stellung als Eigentümer des Hauses. Bei aller gebotenen Respektierung der Sozialbindung des Eigentums – dieses Problem wirft sich hier auch gar nicht auf – darf nicht übersehen werden, daß das Privateigentum, was besonders für das Eigentum an Grund und Boden bedeutsam ist, ein elementares Grundrecht unserer demokratischen Verfassung bildet (Art. 14 I GG). Dieses Grundrecht steht auch in innerem Zusammenhang mit der Garantie der persönlichen Freiheit – so das Bundesverfassungsgericht 26, 222.

Auch der Gesetzgeber des BGB hat das Eigentum, das stärkste Recht, das an einer Sache möglich ist, als besonders wichtiges Rechtsinstitut angesehen und den Schutz des Eigentums in einer Reihe von Normen garantiert (vergl. §§ 903, 985, 1004 BGB). Es steht aber außer Frage, daß die hier durch die Hausbesetzung eingetretene Besitzentziehung, die wohl schwerste Form einer Eigentumsbeeinträchtigung, auch ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses mit einem an dieser Beeinträchtigung beteiligten Mieter begründet. Die am 7. 7. 1972 ausgesprochene Kündigung der Klägerin war daher in jedem Fall wirksam zum 31. 10. 1972. Durch die Kündigung wurde das Mietverhältnis beendet und der Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß den §§ 556 Abs. 1, 985 BGB begründet.

Das Gericht hielt es trotz gewisser Bedenken für vertretbar, den Beklagten eine Räumungsfrist gemäß § 721 Abs. 1 ZPO zu gewähren. Dies erfolgt in erster Linie aus der Erwägung, daß für Ausländer erfahrungsgemäß die Anmietung von Wohnraum mit differenzierten Schwierigkeiten verbunden ist. Da andererseits aber an möbliertem Wohnraum in Frankfurt am Main ein Überangebot besteht, sollte es den Beklagten bei entsprechender Bemühung auch möglich sein, innerhalb eines Monats sich eine andere Unterkunft gleicher Art zu besorgen.

Mithin war so zu erkennen, wie geschehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 Ziff. 1 ZPO.

(Kunkel)

[Az.: 332 C 715/72]

B.

Im Namen des Volkes

URTEIL

Im Rechtsstreit

des Herrn W. W. und dessen Ehefrau S. W., Frankfurt am Main, Kläger
gegen

Herrn V. A., Frankfurt am Main, Beklagten

hat das Amtsgericht Frankfurt am Main – Abt. 331 –

durch Richter am Amtsgericht Blasig

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 15. 11. 1973 für Recht erkannt:

- I. Der Beklagte hat die von ihm im Hause Frankfurt am Main, Schwindstraße 14, 1. Obergeschoß links, innegehaltene 2-Zimmerwohnung nebst Küche und Nebenräumen zu räumen und an die Kläger herauszugeben.
- II. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis 28. 2. 1974 gewährt.
- III. Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.
- IV. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung von DM 1000,- vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Beklagte bewohnt die im Urteilstenor näher bezeichnete Wohnung in dem den Klägern gehörenden Haus in Frankfurt am Main, Schwindstraße 14. Zwischen den Parteien besteht eine Nutzungsvereinbarung vom 3. 7. 1972, nach der der Beklagte zur Zahlung einer monatlichen Nutzungsentschädigung von DM 465,- verpflichtet ist. Der Beklagte hat seither die Nutzungsentschädigung für den Monat Juli 1972 und eine Kautionsleistung in Höhe von DM 930,- gezahlt. Mit Schreiben vom 3. 11. 1972 kündigten die Kläger das Nutzungsverhältnis. Mit ihrer Klage begehren sie die Räumung der Wohnung.

Sie beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm im Hause Frankfurt am Main, Schwindstr. 14, 1. Obergeschoß links, innegehaltene 2-Zimmerwohnung nebst Küche und Nebenräumen zu räumen und an sie herauszugeben.

Der Beklagte beantragt

Klageabweisung, hilfsweise Gewährung einer Räumungsfrist von 6 Monaten und Vollstreckungsschutz hinsichtlich der Kosten.

Der Beklagte ist der Ansicht, die geforderte Nutzungsentschädigung sei wucherisch. Bei einem angemessenen Preis von DM 2,50 pro qm beliefe sich die Entschädigung für die Nutzung der 63,1 qm großen Wohnung auf lediglich DM 157,20. Die Nutzungsvereinbarung sei insofern unwirksam. Im übrigen habe er mit dem über diese Summe hinausgehenden Betrag und der ebenfalls ohne Rechtsgrund geleisteten Kautions mit Schreiben vom 20. 11. 1972 aufgerechnet.

Wegen des weitergehenden Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze und ihre Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet. Der Beklagte ist verpflichtet, die von ihm innegehaltene 2-Zimmerwohnung in Frankfurt am Main, Schwindstraße 14, 1. Obergeschoß links, zu räumen und an die Kläger herauszugeben. (§§ 556 I, entspr. 985 BGB) Die fristlose Kündigung der Nutzungsvereinbarung, die zuletzt mit der Klageerhebung erfolgte, war in entsprechender Anwendung des §§ 554 Abs. I BGB berechtigt. Der Beklagte ist seit August 1972 mit der Zahlung der Nutzungsentschädigung im Verzug. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die geforderte Nutzungsentschädigung wucherisch ist. Selbst wenn sie es wäre und die angemessene Entschädigung lediglich DM 157,50 betrüge, die zu zahlen der Beklagte möglicherweise gemäß den §§ 138, 139 BGB verpflichtet wäre, hätte der Beklagte lediglich bis höchstens 50% der monatlichen Nutzungsentschädigung aufrechnen können. Diese Beschränkung der Aufrechnung ist herrschende Rechtsprechung (vgl. OLG Köln in ZMR 54/44, Landgericht Düsseldorf in ZMR 60/301, Landgericht Dortmund in ZMR 59/167) und soll verhindern, daß der Vermieter durch einen völligen Mietzinsausfall nicht mehr in der Lage wäre, die laufenden Grundstücksaufwendungen, wie Steuern und Abgaben zu bestreiten. Zwar wurde der Grundsatz der beschränkten Aufrechnung anhand von Mietverhältnissen entwickelt, doch ist kein Grund ersichtlich, der ihrer Anwendung auch auf Nutzungsverhältnisse entgegenstehe. Der Beklagte hat den unter Zugrundelegung obiger Rechtsauffassung monatlich zu leistenden Betrag von DM 78,- indes nicht bezahlt. Der Klage war daher stattzugeben. Bei der Gewährung der Räumungsfrist wurden insbesondere die Schwierigkeiten berücksichtigt, denen gerade Gastarbeiter bei der Wohnungssuche begegnen. Eine Räumungsfrist bis zum 28. 2. 1974 erscheint angemessen. (§ 721 ZPO) Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 709 Ziff. 1, 710, 713 ZPO.

(Blasig)

(Az.: 331 C 1103/73)