

dem gerichtlichen Vergleich „Daneben ist die laufende Miete ... pünktlich zu zahlen“ ergibt aber, daß er bei Nichteinhaltung der Verpflichtung nur in Beziehung auf die von der Schuldnerin eingegangene Räumungsverpflichtung und den dann fällig werdenden Rest des gestundeten Mietrückstandes von Bedeutung ist.

Die Verpflichtung der Schuldnerin zur Zahlung der laufenden Miete kann auch nicht auf § 259 ZPO beruhen, da diese Ausnahmebestimmung nur dann Anwendung finden kann, wenn die Klage auf Umstände gestützt wird, die die Besorgnis rechtfertigen, daß der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Im vorliegenden Fall war dagegen der aufgelaufene Mietrückstand Gegenstand des Güteverfahrens. Daß noch weitere Umstände, insbesondere solche, die die nach § 259 ZPO für eine Klage auf zukünftige Leistung erforderliche Besorgnis zu begründen geeignet waren, in der Vergleichsverhandlung erörtert und für den Vergleichsabschluß bestimmend waren, ist aus dem vorliegenden Protokoll nicht ersichtlich.

Unabhängig davon kann die Verpflichtung der Schuldnerin aber auch deshalb nicht i. S. des § 259 ZPO ausgelegt werden, weil die Nichteinhaltung der Verpflichtung nach dem Vergleich eine andere Rechtsfolge, nämlich die Zwangsräumung auslösen sollte.

Ein weiterer Umstand, der gegen die von der Gläubigerin vorgenommene Auslegung des Vergleichs spricht, ist die Berechnung des Streitwertes, die bei künftig fällig werdenden Leistungen anders erfolgt als nur bei einer Mietzahlungsklage wegen eines bestehenden Mietrückstandes. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen die Schuldnerin vergleichsweise erheblich höhere Kosten übernommen haben sollte, obwohl für sie kein Anlaß dazu bestand, weil der Güteantrag gar nicht auf Zahlung zukünftig fällig werdender Miete lautete.

Letztlich würde die von der Gläubigerin angestrebte Handhabung zu einer nicht zu vertretenden Rechtsunsicherheit für die Bevölkerung führen, weil dadurch praktisch die Verjährungsfristen auf 30 Jahre ausgedehnt werden würden. Während nach der gewöhnlichen Verjährungsvorschrift des § 197 BGB der Mietschuldner seine Zahlungsquittungen nur vier Jahre aufzuheben braucht, müßte er nach Abgabe einer solchen Verpflichtung diese Unterlagen 30 Jahre, also bis zur Verjährung der rechtskräftig festgestellten Forderung zum eventuellen Nachweis für die Einhaltung dieser Verpflichtung aufheben. Für eine so weittragende Verpflichtung muß daher eine klare, zu keinen Zweifeln Anlaß gebende Fixierung gefordert werden. Die von der Gläubigerin angeführte Zweckmäßigkeitserwägung muß gegenüber diesem Erfordernis der Rechtssicherheit zurückstehen.

Aus all diesen Gründen geht auch hervor, daß der Wille der Schuldnerin bei Abschluß des Vergleichs nicht darauf gerichtet war, der Gläubigerin einen Titel zu schaffen, mittels dessen sie die zukünftig fällig werdenden Mieten eintreiben könnte.

(Mitgeteilt von Richard Spindler, Oberrichter am Stadtgericht von Groß-Berlin.)

#### Anmerkung:

Der Entscheidung des Stadtgerichts ist um so mehr beizustimmen, als sie die bisher von einigen Stadtbezirksgerichten noch unterschiedlich behandelte Frage der Zwangsvollstreckung aus sogenannten „Räumungsvergleichen“ klärt.

Der in Berlin recht häufig abgeschlossene Räumungsvergleich sieht vor, daß der Schuldner sich verpflichtet, den festgestellten Mietrückstand in monatlichen Raten neben der laufenden Miete zu tilgen und daß, wenn eine Rate oder die laufende Miete nicht pünktlich gezahlt wird, der gesamte rückständige Betrag auf einmal fällig und zahlbar ist und der Schuldner daneben verpflichtet ist, die von ihm irmergehaltene Wohnung zu räumen und herauszugeben. Der Räumungsanspruch ist also bei pünktlicher Einhaltung der Zahlungsverpflichtung gehemmt und erlischt nach restloser Tilgung der Rückstände.

Es kann nicht klar genug herausgestellt werden, daß der abgeschlossene Räumungsvergleich einzig die Verpflichtung zur Zahlung des ursprünglich eingeklagten Mietrückstandes beinhaltet. Die daneben ausgesprochene

Verpflichtung zur Räumung der Wohnung stellt insoweit nur ein Druckmittel dar, mit dem erreicht werden soll, daß der Mietschuldner seine Zahlungsverpflichtung auch tatsächlich erfüllt. Das ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Vergleichs, inwonach der Räumungsanspruch nach Tilgung der Zahlungsverpflichtung erlischt. Aus der weiteren Verpflichtung neben den monatlichen Raten auch die laufende Miete pünktlich zu zahlen, ergibt sich für den Schuldner bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung lediglich der Fortfall der Vergünstigung von Ratenzahlung und Räumungsschutz. In diesem Falle hat der Gläubiger das Recht, durch Zwangsvollstreckung sowohl Räumung als auch Zahlung des noch rückständigen Restbetrages der eingeklagten Forderung zu erzwingen.

Nur um diesen Betrag, also weder um den seit Vergleichsabschluß neu fällig gewordenen, noch gar um den erst künftig fällig werdenden Mietzins, handelt es sich bei dem der Zwangsvollstreckung zugrunde liegenden Schuldtitel. In diesem ist der bis zu einem bestimmten Zeitpunkt geschuldete Mietrückstand genau festgestellt. Über diesen Betrag hinaus auch die neu fällig gewordenen Mietbeträge zu vollstrecken, liegt weder Grund noch Anlaß vor, schon weil nicht rechtskräftig festgestellt wurde, daß ein solcher Anspruch überhaupt begründet ist. Eine solche, nach § 15/ BGB unzulässige Auslegung des Vergleichs würde dem Schuldner jede Einrede, zum Beispiel die der Aufrechnung usw., nehmen und würde nicht im Willen des Schuldners und auch nicht im Interesse des Schutzes unserer Werktätigen liegen.

Daß der Vergleich nicht die künftig fällig werdende Miete umfaßt, ergibt sich auch aus der Tatsache, daß der Räumungsanspruch nach Tilgung der Zahlungsverpflichtung erlöschen soll. Würde die künftig fällig werdende Miete mit erfaßt, so handelte es sich bei dem Vergleich um einen Dauertitel, der erst beim Auszug des Mieters seine Wirkung verliert, wobei also sowohl die Zahlungsverpflichtung als auch der Räumungsanspruch bis zu diesem Zeitpunkt fortbestehen würden, was nicht vertretbar ist.

Diese Erwägungen zeigen die Richtigkeit der Auffassung des Stadtgerichts, daß mit Zahlung des rückständigen Betrages und der bis dahin laufenden Miete der Vergleich sowohl hinsichtlich der Räumung als auch der Zahlung seine Erledigung gefunden hat, bzw., daß bei Nichteinhaltung der Zahlungsverpflichtung eine Zwangsvollstreckung nur hinsichtlich der Räumung und des noch nicht gezahlten Teiles des eingeklagten und festgestellten Anspruchs erfolgen kann.

Um aber jedes Mißverständnis auszuschalten, sollten die Gerichte dazu übergehen, die Vergleiche so zu formulieren, daß dann, wenn eine Rate oder die laufende Miete nicht pünktlich gezahlt wird, der gesamte noch rückständige Teil des (im Vergleich) festgestellten Betrages auf einmal fällig und zahlbar ist.

Paul L e r m,  
Richter am Kammergericht

§ 242 BGB; Anweisung über die Verarbeitung von Getreide in Mühlen vom 5. Januar 1952 (GBl. S. 20); Anweisung vom 30. Dezember 1953 zur Ergänzung der Anweisung vom 5. Januar 1952 (ZBl. S. 7).

1. Eine Entscheidung kann erst dann auf den Grundsatz von Treu und Glauben gestützt werden, wenn spezielle Normen fehlen.

2. Zur Frage der Zulässigkeit von einseitigen Nachberechnungen.

KrG Lübben, Urt. vom 10. August 1955 — 3 CV 1/55.

Zwischen der Klägerin, einem VE AB, und dem Beklagten, der einen privaten Mühlenbetrieb unterhält, besteht ein ständiges Anlieferungsverhältnis, auf Grund dessen der Müller das zum Vermahlen notwendige Getreide bezieht.

U. a. wurden im 1. Halbjahr 1954 Lieferungen getätigt gem. Lieferschein Nr. 386 477 in laufender Folge bis 386 487. Entsprechend diesen Lieferungen wurde im April oder Mai 1954 die Rechnung für das bezogene Getreide an den Beklagten gesandt und dieser Betrag im Rechnungseinzugsverfahren an die Klägerin überwiesen.

Im Juli 1954 wurde dem Beklagten eine erneute Rechnung in Höhe von 210,97 DM übersandt. Dabei wurde vermerkt, daß es sich um eine Nachberechnung handle, die aus der Unterfeuchtigkeit des Getreides gegenüber der Basiskondition (14 Prozent) herrühre.