

zum mindesten zu einer Vermeidung derartiger Wiederholungen führen würde, begegnet man nur selten. Das beruht vermutlich auf der Besorgnis, eine Klage nach § 258 ZPO sei nicht möglich, weil die Mietzahlung von einer Gegenleistung, nämlich der Gewährung des Wohnraumes, abhängig; eine Klage nach § 259 ZPO hingegen stoße auf kaum/überwindbare Schwierigkeiten, weil nicht glaubhaft gemacht werden könne, der Schuldner werde sich künftig der rechtzeitigen Leistung entziehen. Ähnliche Erwägungen hat Kellner angestellt<sup>1</sup>. Ihm ist darin beizupflichten, daß die Vorschrift des § 10 VO über die Pfändung von Arbeitseinkommen vom 9. Juni 1955 (GBl. S. 429), die eine Pfändung wegen künftig fällig werdender Mietzinsforderungen gestattet, auch mit einer sehr engen Begrenzung der Zulässigkeit von Klagen auf Zahlung künftig fällig werdender Mietzinsen vereinbar wäre, also z. B. auf Klagen nach § 259 ZPO, und da wieder — was vermutlich noch über Kellners damalige Anschauungen hinausgehen würde — auf Fälle der Gefährdung des Vermieterpfandrechts (§ 559 BGB) durch heimlichen Möbelverkauf u. ä.

Diese Erwägungen treffen jedoch nicht zu.

Allerdings ist § 258 ZPO, der die Klage auf künftige wiederkehrende Leistungen gestattet und in unserer Praxis z. B. bei Forderung von Unterhaltsbeträgen und Schadensersatzrenten ständig angewandt wird, ein Sonderfall bzw. eine Erweiterung des § 257 ZPO, der Klagen nur auf solche künftigen Leistungen zuläßt, die nicht von einer Gegenleistung abhängen. Das gilt auch für die in § 258 ZPO genannten wiederkehrenden Leistungen, zu denen — wie Hofmann<sup>2</sup> im Gegensatz zu Kellner zustimmen ist — Mietzinsen an sich gehören.

Bei der Miete von Wohnungen und Geschäftsräumen ist aber sowohl nach dem Mieterschutzgesetz als auch nach unserer Rechtsprechung die Wohnung des Mieters gesichert, sofern er den Mietzins regelmäßig auch nur annähernd pünktlich bezahlt und sich in der Behandlung des Mietraumes und in seinem Verhalten zum Vermieter und zu den Hausbewohnern keine groben Pflichtwidrigkeiten zuschulden kommen läßt. Die Fälle einer Aufhebung des Mietverhältnisses auf Grund dringenden Eigenbedarfs des Vermieters (§ 4 MSchG) sind verhältnismäßig so selten, daß man aus ihnen keine Abhängigkeit der Mietzahlung von der Raumgewährung in dem Sinne herleiten kann, daß deren Fortdauer irgendwie unsicher sei und infolgedessen der Mieter nicht der Wirkung eines vollstreckbaren Titels ausgesetzt werden dürfe, wie dies etwa bei einer Verurteilung zur Bezahlung künftiger, wenn auch bereits vereinbarter Warenlieferungen der Fall wäre. Dagegen liegt eine die Klage nach § 258 ZPO ausschließende Abhängigkeit vor, wenn der Mieter begründete Gegenansprüche, z. B. auf notwendige Instandsetzungsarbeiten, geltend macht.

Im Gegensatz zur DDR besteht in Westdeutschland eine Abhängigkeit von der Gegenleistung, und zwar nicht nur in den Kreisen, in denen die Beseitigung des Mieterschutzes dem Vermieter — soweit nicht langfristige Verträge vorliegen — Kündigung zum Schluß des Kalendervierteljahres gestattet, sondern auch im sonstigen Bundesgebiet, weil auch hier die Aufhebung des Mieterschutzes in absehbarer Zeit zu erwarten ist. In der Bundesrepublik würde also die Zulassung einer Klage auf künftig fällig werdende Mietzinsen nach § 258 ZPO wegen dieser Abhängigkeit von einer — angesichts des Steigens der Miethöhe sogar einigermaßen zweifel-

1 Kellner, „Verurteilung und Pfändung wegen künftig fällig werdender Mietzinsforderungen“, NJ 1956 S. 333 ff.

2 Hofmann, „Verurteilung und Pfändung wegen künftig fällig werdender Mietzinsforderungen“ (Stellungnahme zu dem gleichnamigen Artikel vor. Kellner), NJ 1956 S. 694.

haften — Gegenleistung zu einer schweren Einschränkung der Rechte des Mieters führen, während das bei der Mietersicherheit in der DDR absolut nicht der Fall ist.

Es ist jedoch nicht zulässig, den Mieter bei einer einmaligen Verspätung der Mietzahlung auf Zahlung der künftig fällig werdenden Mietzinsen zu verklagen. Die — als besondere prozessuale Ausgestaltung des Grundsatzes vor Treu und Glauben zu betrachtende — Notwendigkeit des Rechtsschutzinteresses verbietet in der sozialistischen Gesellschaftsordnung, aus so geringem Anlaß dem Mieter derart unverhältnismäßig schwerwiegende Folgen aufzuerlegen. In einem solchen Fall wäre die Klage auf künftige Leistung als unzulässig abzuweisen. Sie ist aber zulässig, wenn der Mieter drei oder mehr Monate im Rückstand ist.

Nicht nur § 258 ZPO, sondern auch § 259 ZPO ist bei Klagen auf künftige Mietzinsen anwendbar. Die Frage der Abhängigkeit von einer Gegenleistung scheidet hier schon nach dem Wortlaut der Bestimmung aus. Dagegen muß die Besorgnis bestehen, der Schuldner werde sich der rechtzeitigen Leistung entziehen. Dieses Erfordernis bedeutet aber keine Glaubhaftmachung, daß der Schuldner überhaupt nicht zu zahlen gedenke. Es ist auch nicht erforderlich, daß er irgendwelche Äußerungen getan hat, die auf künftige Verzögerung schließen lassen, oder daß er gar Vermögensgegenstände einer künftigen Zwangsvollstreckung zu entziehen bestrebt ist. Vielmehr reicht die Besorgnis künftiger Zahlungsverzögerung aus. Sie kann aus dem bisherigen Verhalten des Mieters geschlossen werden, insbesondere, wenn er in einem noch nicht lange zurückliegenden Zeitraum, also etwa in den letzten zwei Jahren, schon einmal begründeten Anlaß zur Anrufung des Gerichts, sei es auch nur in der Form des Zahlungsbefehls, gegeben hatte. Die Besorgnis künftiger Zahlungsverzögerung liegt aber auch dann vor, wenn der Mieter mit dem Mietzins für eine längere Zeit, also drei Monate oder mehr, im Rückstand ist<sup>3</sup>. Das gilt nicht, wenn der Mieter begründete Gegenansprüche geltend macht und für den Fall ihrer Erfüllung seine Zahlungspflicht anerkennt.

Zwischen der Anwendung der §§ 258 und 259 ZPO besteht also in unserer Gesellschaftsordnung auf dem Gebiet des Mietrechts kein Unterschied mehr.

Sowohl bei der Anwendung des § 258 als auch des § 259 ZPO wird die Klage auf künftige Leistung namentlich dann gerechtfertigt sein, wenn mehrere Mahnungen oder aber das Bemühen gesellschaftlicher Kräfte, z. B. der Hausgemeinschaftsleitung, keinen Erfolg hatten. Wer einer volkswirtschaftlich so wichtigen und überdies bei uns im Betrag verhältnismäßig niedrigen Forderung wie der auf Mietzinszahlung trotz ausreichender Belehrung, insbesondere durch gesellschaftliche Kräfte, mehrere Monate lang nicht genügt, ruft allerdings die Besorgnis hervor, daß er auch künftig nicht pünktlich zahlen werde.

Der Wortlaut der §§ 258 und 259 ZPO setzt der Geltendmachung künftig fällig werdender Ansprüche keine Zeitgrenze. Bei Klagen auf Schadensersatzrenten ist auch eine unbegrenzte Verurteilung, selbstverständlich unbeschadet des § 323 ZPO, üblich. Für die Geltendmachung künftiger Mietzinsen liegen die Dinge aber

3 Daher erscheint das in diesem Heft veröffentlichte Urteil des Kreisgerichts Brandenburg (Stadt) vom 19. Dezember 1963 — 3 C 326/63 —, das die Klage auf Verurteilung zur Zahlung künftig fällig werdender Mietzinsen abweist, weil der Rückstand durch Nachlässigkeit der mit der Zahlung beauftragter Ehefrau des Verklagten entstanden sei, bedenklich. Der Vermieter wird durch eine auf Nachlässigkeit zurückzuführende erhebliche Zahlungsverzögerung nahezu ebenso gefährdet wie durch eine auf Vorsatz beruhende. Im Ergebnis war aber die Abweisung dieses Klagantrags berechtigt, da der Rückstand nur zwei Monatsmietzinsen ausmachte.