

etwas anders. Im allgemeinen ist nicht zu befürchten, daß der Schuldner hier durch Wohnsitzwechsel die Vollstreckung erschwert, und in der überwiegenden Zahl der Fälle liegt immerhin nur sehr weitgehende Unpünktlichkeit, nicht aber grundsätzliche Zahlungsunwilligkeit vor.

Da der Beitreibungszwang auf die Fälle beschränkt bleiben soll, in denen die Überzeugungskraft nicht ausreicht, muß dem säumig gewesenen Mieter die Möglichkeit gegeben werden, freiwillig zu zahlen und durch sein Verhalten zu beweisen, daß er mit der Miete nicht wieder in Rückstand geraten wird. Von diesem Standpunkt aus müßte der Mieter die Möglichkeit haben, Vollstreckungsgegenklage nach § 767 ZPO zu erheben, wenn er längere Zeit, z. B. zwei Jahre, dem Urteil ohne Vollstreckungsmaßnahmen nachgekommen ist. Bei der Urteilsaufhebung müßte selbstverständlich ausgesprochen werden, daß nur der Urteilszwang wegfällt, der materielle Anspruch aber bleibt.

Zweckmäßiger erscheint es allerdings, die Verurteilung zur Zahlung künftig fällig werdender Mietzinsen von vornherein auf etwa zwei Jahre zu begrenzen, wenn keine besonderen Gründe für weitergehende Maßnahmen vorliegen (z. B. wegen asozialer Lebensweise des Mieters). Die Vermieter, insbesondere die Kommunale Wohnungsverwaltung, sollten ihre Anträge von vornherein auf diesen Zeitraum beschränken. Diese Beschränkung entspricht der in unserer Gesellschaftsordnung notwendigen Auslegung der §§ 258, 259 ZPO. Die Fälle dieser beiden Bestimmungen sind besondere Ausgestaltungen des Rechtsschutzbedürfnisses. Die durch sie herbeigeführte — an sich gerechtfertigte — stärkere Bindung des Mietschuldners darf nicht weiter gehen, als dieses Bedürfnis erfordert. Ihm ist — vielleicht von

möglichen Ausnahmen besonderer Böswilligkeit abgesehen — mit einer Dauer von etwa zwei Jahren genügt. Daß diese Begrenzung im Wortlaut der §§ 258 und 259 nicht enthalten ist, kann dabei nicht entscheidend sein.

Zu berücksichtigen ist außerdem, daß zwar die Verpflichtung, die im Falle einer auf zwei Jahre begrenzten Verurteilung entstehenden Gerichtskosten zu zahlen, auf den Mietschuldner erzieherisch wirken kann, daß aber die hohen Beträge, die bei zeitlich unbegrenzter Verurteilung zu zahlen wären, zum gegenteiligen Ergebnis führen und, infolge des Vorrangs der Kosten bei der Zwangsvollstreckung, materiell die Einziehung der Miete gefährden könnten. Hierauf wäre der Kläger notfalls nach § 139 ZPO hinzuweisen.

Die Möglichkeit der Verurteilung des seit längerer Zeit säumigen Mietschuldners zur Zahlung auch der künftig fällig werdenden Mietzinsen wird es in vielen Fällen dem Vermieter ersparen, die — überdies oft erst nach langer Zeit vollstreckbare — Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung der Wohnung zu erheben. Eine gleichwohl erhobene Klage dieser Art deshalb abzuweisen, wird aber angesichts der ausdrücklichen Vorschrift des § 3 MSchG allenfalls in seltenen Ausnahmefällen zur Vermeidung ganz besonderer Härte möglich sein<sup>4</sup>.

Entstehen nach Erlaß eines Urteils zur Zahlung künftig fällig werdender Mietzinsen Gegenansprüche des Mieters, insbesondere wegen Unterlassung notwendiger Instandsetzungen, so kann er nach § 767 ZPO für die Dauer ihres Bestehens eine entsprechende Herabsetzung der Mietzinsen fordern.

<sup>4</sup> So BG Karl-Marx-Stadt, Urteil vom 17. Oktober 1963 - 5 BCB 66,63 veröffentlicht in diesem Heft.

HELMUT GRIEGER und WILHELM HURLBECK, Richter am Obersten Gericht

## Die Rechtsprechung des Obersten Gerichts zu einigen mietrechtlichen Problemen

Die hier vorgelegte Übersicht über die wesentlichsten Gebiete der Mietrechtsprechung des Obersten Gerichts soll eine Zusammenfassung der Rechtsgrundsätze geben und so dazu beitragen, die Rechtsprechung der Instanzgerichte zu verbessern und ihre Einheitlichkeit zu gewährleisten, die eine wichtige Voraussetzung für eine gesellschaftlich wirksame gerichtliche Tätigkeit auf diesem wichtigen Rechtsgebiet ist. Die Übersicht berücksichtigt nicht diejenigen Entscheidungen, die infolge der gesellschaftlichen und rechtlichen Entwicklung überholt sind oder wegen der Besonderheit des Sachverhalts kaum Verallgemeinerungen zulassen.

### Mietpreisforderungen und Entscheidungen der Preisstellen

Das Oberste Gericht hat wiederholt ausgesprochen, daß dem Vermieter keine die zulässigen Höchstmieten übersteigenden Mietbeträge zustehen und die Gerichte an die Feststellungen der Preisstellen darüber — ebenso wie an alle Verwaltungsakte — gebunden sind (z. B. OG, 2 Zz 16/57; 2 Zz 33/57 und 1 Zz 14/58). In vielen Entscheidungen wurde geklärt, daß auch Mietzinsvereinbarungen, die eine Umgehung des Mietpreisstops darstellen, beispielsweise durch Auferlegung von Nebenleistungen wie Treppenreinigung und dergleichen oder Übertragung der malermäßigen Instandsetzung der Wohnung auf den Mieter ohne entsprechende Senkung der Miete, als Preisverstoß gem. § 134 BGB nichtig sind (z. B. OG, 2 Zz 7/57 und 2 Zz 10/57).

Ebenso eindeutig ist die Rechtsprechung zur Wirkung der Preisfestsetzungen. Eine Herabsetzung des Mietzinses durch die Preisstellen greift unmittelbar in das Mietverhältnis ein. Eine Mietpreiserhöhung gibt dagegen den Vertragsbeteiligten nur das Recht, im Rahmen der Erhöhung einen höheren Mietzins zu vereinbaren. Im letzten Fall hat allerdings der Vermieter bei Ablehnung der Vertragsänderung durch den Mieter das Recht, auf Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 3a MSchG zu klagen (z. B. OG, 2 Zz 31/59 in OGZ Bd. 7 S. 46, NJ 1959 S. 785; 2 Zz 35/59 in OGZ Bd. 7 S. 34; 2 Zz 38/59 in OGZ Bd. 7 S. 53; 2 Zz 3/61 in OGZ Bd. 8 S. 87, NJ 1961 S. 506).

Schwierigkeiten bereitet es verschiedentlich, zu erkennen, ob überhaupt ein den höchstzulässigen Mietzins verbindlich festlegender Verwaltungsakt oder nur eine Auskunft oder eine gutachtliche Äußerung darüber vorgelegen hat. Das Oberste Gericht hat deshalb darauf hingewiesen, daß die Gerichte in solchen Fällen ihre Prüfungspflicht zunächst auf diese Frage zu erstrecken haben (z. B. OG, 2 Zz 31/59). Während eine bloße Stellungnahme eines Mitarbeiters der Preisstelle, die lediglich in Vorbereitung der zu fassenden Entscheidung ergangen war, kein Verwaltungsakt ist, liegt eine verbindliche Entscheidung der Preisstelle z. B. dann vor, wenn der Jahresmietwert einer früher einheitlichen Wohnung festgesetzt und bestimmt wird, wie auf dieser Grundlage der höchstzulässige Mietzins für eine Teilwohnung zu berechnen ist. Die Festsetzung