

und den anderen Mietern zu leben. Die Beweisaufnahme habe ergeben, daß die Verklagten die Klägerin erheblich belästigt hätten und daß es unbedingt notwendig sei, zur Sicherheit des Warenbestandes im Geschäft der Klägerin die Haustür unter Verschuß zu halten.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Verklagten. Zur Begründung wird u. a. ausgeführt, das angefochtene Urteil stelle sich einseitig auf den Standpunkt der Klägerin, lasse wichtige Feststellungen außer Betracht und beschäftige sich auch nur ungenügend mit dem Inhalt des § 2 MSchG. Das Kreisgericht habe auch unberücksichtigt gelassen, daß die Hauseigentümerin bisher beharrlich den Abschluß eines Mietvertrages verweigere. In dem Mietvertrag hätte beispielsweise festgelegt werden müssen, in welcher Weise das Verschließen der Haustür zu erfolgen habe. Auch eine Hausordnung bestehe im Hause der Klägerin nicht (wird ausgeführt).

Die Klägerin hat Zurückweisung der Berufung beantragt.

Der Senat hat das Hausgrundstück der Klägerin besichtigt. Neben den Parteien und ihren Vertretern waren bei der Ortsbesichtigung der Vertreter des Bezirksstaatsanwalts, Mitarbeiter des Rates der Stadt und weitere Bürger zugegen.

Aus den G r ü n d e n :

Die Verklagten rügen zu Recht, daß das Kreisgericht in diesem Rechtsstreit die getroffenen Feststellungen nicht allseitig und in ihrem Zusammenhang gewürdigt und sich insbesondere auch nicht genügend mit dem Inhalt des § 2 MSchG beschäftigt hat.

Im Verlaufe des erstinstanzlichen Verfahrens ist von den Verklagten verschiedentlich darauf hingewiesen worden, daß seit dem Einzug in ihre jetzige Wohnung zwischen ihnen und der Klägerin bzw. deren Mutter Spannungen bestehen. Die ungesunde Atmosphäre ist in erster Linie mit darauf zurückzuführen, daß die Klägerin die von der Abteilung Wohnraumlentung für die Verklagten ausgestellte Zuweisung der Wohnung nicht anerkannt hat. Vielmehr hat sie dem Verklagten, als er die Zuweisung der Abteilung Wohnraumlentung vorlegen wollte, gleich zu verstehen gegeben, daß sie die Zuweisung nicht brauche, daß der Verklagte und seine Familienangehörigen als unerwünschte Personen angesehen würden und daß sie demnächst doch wieder ausziehen müßten.

Diese Umstände dürfen bei der Einschätzung der in der Folgezeit zwischen den Parteien aufgetretenen Differenzen nicht unberücksichtigt bleiben. Nur von diesem Gesichtspunkt aus ist es überhaupt erklärlich, warum es bisher nicht zu einem vernünftigen und gedeihlichen Zusammenleben gekommen ist.

Die Klägerin stützt ihre Räumungsklage auf zwei Vorkommnisse, die ihrer Auffassung nach eine erhebliche Belästigung und eine erhebliche Gefährdung des Mietraumes oder des Gebäudes im Sinne des § 2 MSchG darstellen. Es handelt sich hierbei um das Nichtverschließen der Haustür durch die Verklagten und um den Vorfall zwischen dem Verklagten und der Mutter der Klägerin anlässlich der Kartoffeleinkellerung.

Es ist erwiesen, daß der Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages zwischen den Parteien bisher trotz der Bemühungen der Abteilung Wohnraumlentung an der Weigerung der Klägerin scheiterte und daß im Hause der Klägerin auch keine Hausordnung besteht. Die Pflichten und Rechte der Mietparteien sind also bis zum heutigen Tage noch nicht klar formuliert. Zwischen ihnen bestehen deshalb nach wie vor in einigen Punkten — so auch hinsichtlich des ständigen Verschließens der Haustür — noch Meinungsverschiedenheiten.

Deshalb kann den Verklagten nicht vorgeworfen werden, sie hätten durch das Nichtverschließen der Haustür die ihnen aus dem Mietverhältnis obliegende Sorgfaltspflicht vernachlässigt und dadurch das Gebäude und das Eigentum der Klägerin als Inhaberin eines Lebensmittel- und Täschnerwarengeschäfts erheblich gefährdet. Eine Aufhebung des Mietverhältnisses kommt aber in diesem Falle schon deswegen nicht in Betracht, weil eine Gefährdung des Mietraumes oder des Gebäudes i. S. des § 2 MSchG nur vorliegt, wenn deren Substanz beeinträchtigt zu werden droht, nicht dagegen, wenn durch Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt im Gebäude lagernde Vermögenswerte ungenügend gesichert sind.

Der Senat ist der Auffassung, daß der Vorfall gelegentlich der Einkellerung der Kartoffeln der Verklagten Anfang November 1962 ebenfalls nicht als Mietaufhebungsgrund im Sinne des § 2 MSchG anzusehen ist.

Zu diesem Streit zwischen dem Verklagten und der Mutter der Klägerin ist es nur deshalb gekommen, weil schon ein gespanntes Verhältnis bestand. Wie von dem Verklagten unbestritten vorgetragen wurde, standen die drei Säcke mit den Einkellerungskartoffeln etwa 30 Minuten auf der Kellerluke. Sie sind von ihm dort abgestellt worden, weil der Hof stark mit Hühnerkot verschmutzt war und weil dieser Platz auch am günstigsten für den Transport der Säcke in den Keller ist. Die Mutter der Klägerin hielt es unbedingt für erforderlich, während dieser Zeit den Hühnerzwinger durch die Luke in den Keller zu schaffen. Hier ist durch die Mutter der Klägerin ein Zwischenfall mit dem Verklagten provoziert worden. Der Hühnerzwinger hätte auch zu einer anderen Zeit und evtl. sogar durch den Kellereingang transportiert werden können.

Im Zusammenhang mit diesem Verhalten der Mutter der Klägerin betrachtet und unter Berücksichtigung der ohnehin schon angespannten Atmosphäre zwischen den Parteien können die beleidigenden Äußerungen, zu denen sich der Verklagte gegenüber der Mutter der Klägerin hinreißen ließ, nicht als eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 2 MSchG gewürdigt werden. Das Kreisgericht hat offenbar einseitig die Handlungsweise des Verklagten betrachtet und den § 2 MSchG unrichtig angewandt. Zunächst stellt nicht jede und vor allen Dingen nicht eine einmalige beleidigende Äußerung des Mieters gegenüber dem Vermieter — wie dies hier der Fall war — eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 2 MSchG dar. Dieser Grundsatz muß aber erst recht gelten, wenn zwischen den Parteien schon seit längerer Zeit Spannungen bestehen und der Mieter durch vorangegangenes Verhalten des Vermieters zu der Beleidigung veranlaßt wurde. Im übrigen hat die Klägerin durch ihre Weigerung, einen Mietvertrag mit dem Verklagten abzuschließen, die Streitigkeiten zu einem erheblichen Teil aus eigenem Verschulden verursacht. Auch deshalb ist eine Aufhebung des Mietverhältnisses ausgeschlossen (§ 2 Abs. 2 MSchG). Unter diesen Umständen war auf die Berufung der Verklagten das angefochtene Urteil des Kreisgerichts zu ändern und die Klage abzuweisen.

§§ 2, II MSchG.

1. Welche gesellschaftlichen Kräfte sollen in Mietverfahren einbezogen werden und mit welcher Zielstellung sollen sie mitwirken?
2. Welche Hinweise können die gesellschaftlichen Kräfte in Mietstreitigkeiten für eine Aussetzung des Verfahrens gern. § 11 MSchG geben?
3. Aussprachen, die gesellschaftliche Kräfte mit einem Mieter führen, der das Zusammenleben im Haus durch erhebliche Belästigungen stört, sind als Abmahnungen i. S. des § 2 Abs. 2 MSchG anzusehen.

§§ 2, II MSchG.

1. Welche gesellschaftlichen Kräfte sollen in Mietverfahren einbezogen werden und mit welcher Zielstellung sollen sie mitwirken?

2. Welche Hinweise können die gesellschaftlichen Kräfte in Mietstreitigkeiten für eine Aussetzung des Verfahrens gern. § 11 MSchG geben?

3. Aussprachen, die gesellschaftliche Kräfte mit einem Mieter führen, der das Zusammenleben im Haus durch erhebliche Belästigungen stört, sind als Abmahnungen i. S. des § 2 Abs. 2 MSchG anzusehen.

KrG Waren (Müritz), Urte. vom 30. Dezember 1963 — C/V 65 63.

Die verklagten Eheleute wohnen seit 1945 in einem Hause, dessen Verwaltung die Klägerin (KWV) über-