

dazu führen, gesetzliche Bestimmungen und allgemeine Grundsätze, besonders des Verfahrensrechts, zu mißachten, weil der Erlaß ja gerade die richtige Anwendung des Rechts als selbstverständlich voraussetzt.

2. Das Kreisgericht hätte im vorliegenden Fall auch prüfen müssen, ob evtl. die Voraussetzungen bestanden, das Verfahren gern. § 11 MSchG auszusetzen. Es muß immer wieder festgestellt werden, daß die Gerichte diese Bestimmung nur ungenügend beachten.

Für den Fall, daß der Mieter sich nachweisbar gegenüber dem Vermieter oder anderen Mietern des Hauses erheblicher Belästigungen schuldig gemacht hat, ist unbedingt zu untersuchen, ob zu erwarten ist, daß der Mieter sein Verhalten ändert. Für die Prüfung dieser Frage sind im Rahmen der Sachverhaltsfeststellung solche Zeugen von Bedeutung, die dem Gericht etwas über das Verhalten des Mieters im allgemeinen mitteilen können. Unter diesem Gesichtspunkt ist z. B. die Einbeziehung von Vertretern der Hausgemeinschaft, des Wohnbezirksausschusses der Nationalen Front, der Kommission für Ordnung und Sicherheit usw. sowie des Arbeitskollektivs von großer Bedeutung.

Wenn das Kreisgericht unter diesem Gesichtspunkt in seinem Urteil die Aussagen der Vertreter des Betriebes des Verklagten — vorausgesetzt, daß ihre Vernehmung unter den oben genannten Gesichtspunkten erfolgt war — in seinem Urteil verarbeitet hätte, dann entspräche seine Arbeitsweise den Forderungen des Rechtspflegeerlasses. Erst auf der Grundlage einer solchen weitergehenden Sachverhaltsfeststellung kann das Gericht sachkundig entscheiden, ob die Voraussetzungen für eine Aussetzung des Verfahrens gern. § 11 MSchG bestehen. Gleichzeitig hat es damit bereits die Grundlage geschaffen, um für die Zeit der Aussetzung zu sichern, daß die Mieter sich nicht allein überlassen bleiben, sondern daß die Hausgemeinschaft, das Arbeitskollektiv usw. um ihre Erziehung bemüht sind.

In diesem Zusammenhang hat das Gericht selbstverständlich auch zu prüfen, welche Schwierigkeiten etwa innerhalb des Hauses bestehen, ob tatsächlich eine Hausgemeinschaft existiert oder die Mieter für 'sich isoliert leben usw. Das bedeutet, daß sich das Gericht auch davon überzeugen muß, ob das Kollektiv fähig ist, erzieherisch zu wirken. Ist das betreffende Kollektiv der Mieter beispielsweise noch ungefestigt, dann muß das Gericht im engsten Zusammenwirken mit den verantwortlichen Kräften im Wohnbezirk prüfen, welche Voraussetzungen und Möglichkeiten bestehen, um das Kollektiv selbst in seiner Entwicklung zu fördern.

Ursula R o h d e,

Richter am Obersten Gericht

§3 MSchG r §258 ZPO.

Die Abweisung einer Räumungsklage gern. § 3 MSchG ist dann kein unzumutbarer Nachteil, wenn der Vermieter in der Lage ist, auf Grund einer Verurteilung des säumigen Mietschuldners zu künftigen Mietzahlungen gern. § 258 ZPO seine monatlich fällig werdenden Mietzinsansprüche im Wege der Zwangsvollstreckung zu realisieren.

BG Karl-Marx-Stadt, Urt. vom 17. Oktober 1963 — 5 BCB 66/63.

Die Kläger sind Eigentümer eines Hausgrundstücks, in dessen Erdgeschoß der Verklagte seine Wohnung, bestehend aus Wohnstube und Schlafstube nebst Bodenkammer und Kellerraum, für monatlich 12,75 DM festgesetzte Miete gemietet hat. Im Urteil des Bezirksgerichts 6 BCB 92/62 ist entschieden worden, daß der Verklagte wegen Feuchtigkeitsschäden in seiner Wohnung berechtigt ist, von dieser Miete monatlich 1,28 DM zu mindern. Trotz dieser Entscheidung hat der Ver-

klagte fortlaufend monatlich lediglich 8,55 DM bezahlt, so daß er bei Klagerhebung für die Zeit vom Januar bis März 1963 mit insgesamt 8,76 DM Miete in Rückstand gekommen war. Mit dem im Vorprozeß C 136/62 rechtskräftig festgelegten Mietrückstand für Juni bis Dezember 1962 in Höhe von 20,44 DM schuldete deshalb der Verklagte den Klägern bei Klagerhebung insgesamt 29,90 DM. Die Pfändung wegen der Kosten der Vorprozesse ist erfolglos geblieben. Das ist unbestritten.

Die Kläger haben Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses gern. § 3 MSchG erhoben, da der Verklagte nunmehr drei Monate mit der Mietzahlung in Rückstand sei. Der Verklagte könne sich nicht auf irrtümliche Annahme eines Minderungsrechts berufen, weil er durch die Vorprozesse darüber belehrt worden sei, daß er ein derart weitgehendes Minderungsrecht nicht habe.

Die Kläger haben deshalb beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an sie 8,76 DM nebst 4 Prozent Zinsen zu zahlen, und das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufzuheben.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat eingewendet, daß er lediglich monatlich 8,55 DM für seine Wohnung bezahlen müsse, weil er, als er etwa im Jahre 1927 in diese Wohnung eingezogen sei, auch nur diesen Betrag bezahlt habe.

Das Kreisgericht hat den Verklagten verurteilt, an die Kläger 8,76 DM zu zahlen, und wegen des geltend gemachten Räumungsanspruchs die Klage abgewiesen. Es hat zur Begründung ausgeführt, dem Verklagten sei durch die Vorprozesse genau bekannt, daß er die amtlich festgesetzte Miete von monatlich 12,75 DM abzüglich 1,28 DM Mietminderung für Feuchtigkeit in seiner Wohnung zu zahlen habe. Es sei jedoch für den nahezu im 80. Lebensjahr stehenden Verklagten eine unzumutbare Härte, ihn wegen seiner hartnäckigen Einstellung zwangsweise aus seiner jetzigen Wohnung herauszunehmen. Deshalb sei die Räumungsklage ungerechtfertigt.

Gegen dieses Urteil haben die Kläger Berufung eingelegt. Die Kläger haben ihr Vorbringen erster Instanz wiederholt und den Zahlungsanspruch um die rückständigen Teilmietbeträge für die Zeit bis einschließlich Oktober 1963 nebst 4 Prozent Zinsen je seit Fälligkeit erweitert. Sie haben zugleich mit Rücksicht auf das hartnäckige Verhalten des Verklagten seine Verurteilung zur Zahlung auch der künftig fällig werdenden Mietzinsbeträge gern. § 258 ZPO beantragt.

Das Bezirksgericht hat den Verklagten in teilweiser Beachtung der Berufung verurteilt, an die Kläger 29,20 DM nebst 4 Prozent Zinsen je seit Fälligkeit sowie beginnend ab November 1963 monatlich jeweils 11,47 DM Miete bis zum 1. eines jeden laufenden Monats zu zahlen. Hinsichtlich des Räumungsbegehrens hat es die Berufung als unbegründet zurückgewiesen.

Aus den G r ü n d e n :

Der Senat hatte zunächst die Frage der Prozeßfähigkeit des Verklagten zu prüfen, da sein völlig unbeherrschbares und uneinsichtiges Verhalten dafür spricht, daß bei ihm infolge seines hohen Alters teilweise geistige Schäden eingetreten sind, die es ihm unmöglich machen, alle Folgen seines Handelns zu übersehen. Nach den Feststellungen des Staatlichen Notars ist jedoch der Verklagte zweifellos nicht etwa geisteskrank und damit auch nicht geschäfts- und prozeßunfähig im Sinne des § 104 Ziff. 2 BGB in Verbindung mit § 52 ZPO (wird ausgeführt).

Da der Verklagte unstreitig — neben dem Mietrückstand von insgesamt 20,44 DM samt Anhang, zu dessen Zahlung er im Urteil C 136/62 des Kreisgerichts rechtskräftig verurteilt worden ist — mit monatlichen Teilbeträgen von 2,92 DM seit 1. Januar 1963 in Rückstand gekommen ist, war er zur Zahlung des Mietrückstandes zu verurteilen. Dazu treten die Verzugszinsen. Zugleich war gern. § 258 ZPO die Verurteilung des Verklagten zur Zahlung der künftig fällig werdenden angemessenen Miete von monatlich 11,47 DM ab November 1963 auszusprechen. Wie das Kreisgericht bereits ausgeführt