

hat, ist wegen der Miete die Pfändung gegen den Verklagten bedingt zulässig, auch wenn dieser als 80jähriger Altersrente erhält.

Wenn auch der geltend gemachte Zahlungsanspruch gerechtfertigt ist, so kann der Senat die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Mietrückstands nach § 3 MSchG nicht aussprechen.

Der Mietrückstand beruht, wie dem Verklagten nicht widerlegt werden kann, auf seiner irrigen Annahme, daß er den Klägern lediglich monatlich 8,55 DM Miete schulde. An sich muß bei einem Mieter, der bereits durch zwei Urteile wegen früherer Mietrückstände darüber belehrt worden ist, daß seine Rechtsauffassung von der Höhe der Miete unbegründet und durch objektive Umstände widerlegt ist, ohne weiteres festgestellt werden, daß sein Verhalten auf Fahrlässigkeit beruht und ihn also seine irri- ge Annahme, er habe eine geringere Miete zu zahlen, nicht vor der Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumungsverurteilung nach § 3 MSchG bewahren kann. Angesichts des Alters und der bisherigen Verhaltensweise des Verklagten — wie sie auch vom Staatlichen Notar bestätigt worden ist — muß der Senat jedoch annehmen, daß der Verklagte nicht mehr in der Lage ist, zu übersehen, wie sich sein starres Festhalten an seiner vorgefaßten Meinung auswirkt. Er ist nicht mehr in der Lage, die Unhaltbarkeit seiner vorgefaßten Meinung einzusehen und entsprechend zu handeln. Bei ihm kann also nicht mehr davon gesprochen werden, daß seine irr- tümlichen Ansichten über die Höhe der von ihm zu zahlenden Miete auf Fahrlässigkeit beruhen (§ 3 Abs. 2 MSchG).

Wenn sich auch das Verhalten des Verklagten in Zukunft nicht ändern wird, so tritt dadurch jedoch kein unzumutbarer Nachteil für die Kläger ein, weil diese die Verurteilung des Verklagten zu künftigen Mietzahlungen im Wege der Zwangsvollstreckung realisieren können.

Anmerkung:

Zur Klage auf künftig fällig werdende Mietzinsen gemäß § 258, 259 ZPO vgl. auch den Beitrag von C o h n in diesem Heft. — D. Red.

§ 259 ZPO.

Die eine Klage auf künftig fällig werdende Mietzinsen rechtfertigende Besorgnis, der Mietschuldner werde sich der rechtzeitigen Leistung entziehen, liegt nicht vor, wenn der Mietrückstand durch Nachlässigkeit der mit der Mietzahlung beauftragten Ehefrau des Mietschuldners entstanden ist.

KrG Brandenburg (Stadt), Urt. vom 19. Dezember 1963 - 3 C 326/63.

Der Verklagte bewohnt eine vom Kläger (KWV) verwaltete Wohnung. Die monatliche Miete beträgt 33,30 DM. Der Kläger behauptet, daß der Verklagte zu den Mietern gehöre, die trotz mündlicher und schriftlicher Ermahnungen nicht zu bewegen seien, ihre Miete ordnungsgemäß zu zahlen. Gegenwärtig beständen Mietrückstände in Höhe von 66,60 DM bis einschl. November 1963. Nachdem alle Mittel versagt hätten, sei seine Verurteilung nötig, um zu erreichen, daß die Miete in Zukunft ordnungsgemäß eingehe.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zur Zahlung von 66,60 DM nebst Zinsen ab 1. November 1963 und weiter zur Zahlung von 33,30 DM zukünftig fällig werdender monatlicher Miete, beginnend am 1. Dezember 1963, zu verurteilen.

Der Verklagte hat die 66,60 DM betragende Forderung anerkannt, hinsichtlich des Anspruchs auf künftige Miete jedoch Klageabweisung beantragt.

Er gibt zu, für die Monate Dezember 1962 und Juni 1963 bisher keine Miete gezahlt zu haben. Von den Rückständen und den Mahnungen habe er erst jetzt durch die Erhebung der Klage Kenntnis erhalten. Seine Frau habe diese Angelegenheiten bisher erledigt, entgegen seinen Bitten allerdings unordentlich und ohne

Ihn von den Mahnungen in Kenntnis zu setzen. Er sei selbstverständlich bereit, seinen Verpflichtungen voll und gewissenhaft nachzukommen. Die bisherige Säumnis sei nicht auf Böswilligkeit und Gleichgültigkeit zurückzuführen, sondern darauf, daß er sich auf seine Frau verlassen habe. Daher sei eine Verurteilung zur Zahlung der zukünftig fällig werdenden Miete nicht erforderlich, da er sich jetzt aufmerksamer verhalten werde. Er hat dem Gericht zugleich seine Zahlungsbelege vorgelegt, die bis August 1961 zurückreichen.

Das Gericht hat diese Belege überprüft und dabei festgestellt, daß die vom Verklagten zugegebenen Rückstände tatsächlich bestehen und daß der Verklagte seit zwei Jahren seine Miete jeweils am Letzten des Kalendermonats zahlte.

Aus den G r ü n d e n :

Die Klage stützt sich auf § 535 BGB in Verbindung mit §§ 257 ff. ZPO. Sie ist nur berechtigt, soweit mit ihr Rückstände geltend gemacht werden. Die Verurteilung zu zukünftig fällig werdenden Leistungen ist dagegen nicht gerechtfertigt. Dabei bejaht das Gericht die Anwendbarkeit des § 259 ZPO grundsätzlich auch bei Mietverhältnissen und der sich daraus ergebenden Verpflichtung, Miete zu zahlen.

Tatbestandsmerkmal des § 259 ZPO ist jedoch auch die Besorgnis, daß sich der Schuldner der rechtzeitigen Leistung auch in Zukunft entziehen werde. Diese Besorgnis liegt hier nicht vor. Sie kann nicht allein aus der Tatsache abgeleitet werden, daß der Schuldner auch in der Vergangenheit unpünktlich zahlte. Dies ist zwar ein wesentliches Merkmal. Berücksichtigung muß aber auch finden, warum der Verklagte in der Vergangenheit nachlässig war. Er hat ein Einkommen von 586 DM netto im Monat. Seine finanziellen Belastungen lassen eine gewissenhafte und rechtzeitige Mietzinszahlung ohne weiteres zu. Bei ihm bestand nicht nur eine Sorglosigkeit und Nachlässigkeit gegenüber dem unkorrekten Verhalten seiner Ehefrau, von dem er nichts wußte, sondern auch die falsche Auffassung, daß die Zahlung der Miete am Monatsletzen noch rechtzeitig sei. Das Gericht hat den Verklagten in der mündlichen Verhandlung belehrt, daß sich aus dem Mietvertrag der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) die Pflicht des Mieters zur Vorauszahlung des Mietzins ergibt. Der Verklagte hat glaubhaft versichert, daß er seiner Mietzahlungspflicht in Zukunft pünktlich nachkommen werde.

Bei dem Verklagten handelt es sich somit nicht um einen Menschen, bei dem sich die Besorgnis begründen ließe, daß er böswillig, uneinsichtig oder zahlungsunwillig ist. Das Tatbestandsmerkmal der berechtigten Besorgnis fehlt somit, so daß die Klage auf Verurteilung zu künftig fällig werdenden Leistungen keinen Erfolg haben konnte.

Das Verfahren zeigt aber zugleich, wo gegenwärtig noch Schwächen in der Arbeit der KWV liegen, nämlich in der ungenügenden Zusammenarbeit mit den Mietern. Lediglich schriftliche Aufforderungen an Mietschuldner sind — wie dieses Verfahren beweist — oft ungeeignete Mittel, um die wirklichen Ursachen säumigen Verhaltens aufzudecken und zu beseitigen. Überzeugungskraft geht von den schriftlichen Mahnungen in den meisten Fällen nicht aus. Die KWV sollte daher dazu übergehen, andere Mittel anzuwenden, nämlich in Hausgemeinschaftsversammlungen pünktlich zahlende Mieter dafür zu gewinnen, daß sie sich in ihrem eigenen Haus für die gewissenhafte Einzahlung der Mieten durch säumige Mieter einsetzen.

Anmerkung:

Zur Klage auf künftig fällig werdende Mietzinsen gem. § 259 ZPO vgl. auch den Beitrag von C o h n in diesem Heft, insbesondere Fußnote 3, in der zur Begründung des vorstehenden Urteils Bedenken vorgebracht werden. — D. Red.