

ist auch darin beizupflichten, daß es dem Kläger die Verwendung von Brennstoffen mit allgemein geringem Heizwert als Anthrazit nicht zum Vorwurf machte.

Wenn dem Kläger in den Heizperioden 1958/59 und 1959/60 schon keine hochwertigen Brennstoffe für seine Heizungsanlage zur Verfügung standen, so war er doch verpflichtet, die von ihm vorwiegend verwendete Rohbraunkohle voll auszunutzen. Eine Feststellung, ob er alles hierfür Erforderliche getan hat, läßt das Urteil des Stadtgerichts vermissen. Im Verfahren hat der Verklagte unbestritten vorgebracht, daß nasse Rohbraunkohle verfeuert worden sei. Es ist offenkundig, daß der Heizwert nasser oder auch nur feuchter Kohle wesentlich geringer ist als der trockener Brennstoffe, weil zunächst die Heizkraft zur Überwindung der vorhandenen Feuchtigkeit verbraucht wird, bevor sie Wärme abgeben kann, so daß zur Erreichung der notwendigen Wärmegrade für die Raumbeheizung eine beträchtlich größere Menge Brennstoffe erforderlich ist und dadurch zwangsläufig eine Erhöhung der Heizungskosten für die Mieter eintritt.

Das Stadtgericht hat die Ansicht vertreten, daß Winterlieferungen unumgänglich gewesen seien und aus der Anlieferung zusätzlich feuchter Kohlen sowie ihrem Transport bei schlechtem Wetter nicht auf ein Verschulden des Klägers oder seiner Erfüllungsgehilfen geschlossen werden könne. Zu dieser Auffassung hätte das Stadtgericht nur kommen können, wenn es zuvor festgestellt hätte, daß vorhandene Lagermöglichkeiten zur Bevorratung des Brennstoffbedarfs voll genutzt wurden, die vorhandenen Räume aber zur Lagerung der Gesamtmenge nicht ausreichten. In diesem Zusammenhang hätte es auch prüfen müssen, ob etwa nur ein kleiner Teil der benötigten Brennstoffmenge während der Wintermonate bei schlechter Witterung angeliefert wurde oder ob dies den ganzen oder überwiegenden Bedarf betraf.

Über diese noch nicht geklärten Fragen hat das Stadtgericht keinen Beweis erhoben. Obwohl es zu den Einlagerungsmöglichkeiten mehrere Hausbewohner informatorisch gehört hat, enthalten das Verhandlungsprotokoll und auch der sonstige Akteninhalte keine Feststellungen über Anzahl, Größe und Auslastung der vorhandenen Lagerräume. Außerdem sei darauf hingewiesen, daß „informativische“ Vernehmungen nicht zulässig sind. Wenn das Gericht es für notwendig hält, Befragungen über Tatsachen vorzunehmen, so hat es die zu Befragenden ordnungsmäßig als Zeugen zu vernehmen.

Ausweislich der vom Verklagten eingereichten Tabelle haben sich die Heizungskosten von der Heizperiode 1957/58 zu der von 1958/59 um über 60 Prozent und nach Abzug des Anteils von 15 Prozent, deren Aufwand auch nach Auffassung des Stadtgerichts der Kläger verursacht hat und daher nicht von dem Verklagten erstattet verlangen kann, noch um über 45 Prozent erhöht. Für diese Erhöhung sind Gründe nicht erkennbar. Das hätte für das Stadtgericht Veranlassung sein müssen, die Ursachen der sprunghaften Erhöhung zu untersuchen, weil in den vergangenen Jahren Rohbraunkohle zur Beheizung verwendet wurde und die Kosten dadurch auf der Grundlage des Umlagebetrages der Heizperiode 1957/58 gerechnet wurden.

Das Urteil des Stadtgerichts verletzt durch unzureichende Aufklärung des Sachverhalts das Gesetz (§139 ZPO). Es war deshalb aufzuheben und gemäß § 11 des Gesetzes zur Abänderung und Ergänzung strafrechtlicher und verfahrensrechtlicher Bestimmungen vom 17. April 1963 in Verbindung mit entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 1 ZPO die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an dieses Gericht zurückzuverweisen.

§ 259 ZPO.

Die Voraussetzung für eine Klage auf künftige Mietzahlung nach § 259 ZPO, nämlich die den Umständen nach gerechtfertigte Besorgnis, daß sich der Mieter der rechtzeitigen weiteren Mietzahlung entziehen werde, ist nicht gegeben, wenn der Mieter die Miete lediglich gekürzt hat, weil er — wenn auch irrig — der Auffassung war, einen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für einen von ihm gekauften Ofen zu haben.

OG, Urt. vom 15. September 1964 — 2 Zz 22/64.

Aus den G r ü n d e n :

Zu Recht greift der Kassationsantrag die vom Bezirksgericht ohne jede Begründung vorgenommene Verurteilung des Verklagten zur künftigen Mietzahlung ab

1. Februar 1963 an. Dieser Verurteilung fehlte bereits deshalb die rechtliche Grundlage, weil der Verklagte schon alsbald nach der Protokollierung der Klage bei der Rechtsantragsstelle des Kreisgerichts aus der Wohnung ausgezogen ist. Daß das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet worden ist, ist auch im Urteil des Kreisgerichts und des Bezirksgerichts ausgeführt, ohne daß allerdings der genaue Zeitpunkt des Auszugs festgestellt ist. Da der Verklagte unwidersprochen ausgeführt hat, daß von ihm der Mietbetrag lediglich bis zum Januar 1963 gekürzt worden sei und er deshalb die restlichen Aufwendungen für den Ofen mit der Widerklage geltend mache, ist davon auszugehen, daß der Kläger Ansprüche wegen rückständiger Miete nur für die Monate Dezember 1962 und Januar 1963 hat.

Im übrigen wäre im vorliegenden Falle auch die Voraussetzung für eine Klage auf künftige Mietzahlung nach § 259 BGB — die den Umständen nach gerechtfertigte Besorgnis, daß sich der Verklagte der rechtzeitigen weiteren Mietzahlung entziehen werde — nicht gegeben gewesen. Er hat den Mietbetrag lediglich gekürzt, weil er — wenn auch irrig — der Auffassung war, einen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für den von ihm gekauften Ofen zu haben. Der Kläger hat nicht dargetan, und es ist auch nach den ganzen Umständen nicht anzunehmen, daß der Verklagte auch sonst die Miete säumig bezahlt hat. Auch deswegen war der Kläger nur berechtigt, die gekürzten Mietbeträge vom Verklagten zu fordern, und es wäre zu erwarten gewesen, daß der Verklagte nach der Entscheidung des Bezirksgerichts, mit der sein Anspruch für unbegründet erklärt wurde, die Miete wiederum vollständig bezahlt hätte.

§ 226 BGB; § 3 GVG.

1. Die Hausgemeinschaft in einem in Privateigentum stehenden Wohngrundstück darf nicht ohne weiteres in die Befugnisse des Eigentümers (Vermieter) in einem solchen Umfang eingreifen, daß ihm ein Teil der Hausverwaltung (hier: Einteilung der Benutzung des Waschhauses und Verwaltung der entsprechenden Schlüssel) gänzlich entzogen wird. Hat aber die Hausgemeinschaft durch Beschluß eine Regelung getroffen, die der Erhaltung des Hausfriedens dient, so stellt es eine schikanöse Rechtsausübung des Vermieters dar, wenn er sich aus rein egoistischen Gründen dagegen wendet.

2. Die Ausgabe der nach der 3. DB zur Meldeordnung der DDR vorgeschriebenen Hausbücher ist eine reine Verwaltungsmaßnahme. Für eine Klage auf Herausgabe des Hausbuches ist daher der Rechtsweg nicht zulässig.

BG Karl-Marx-Stadt, Urt. vom 26. September 1963 — 5 BCB 51/63.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Wohngrundstücks E.-Straße 58. Der Verklagte ist dort Mieter und Hausvertrauensmann.