

**1. Ein Mietschuldner darf in der Regel nur dann zur Zahlung künftig fällig werdender Miete verurteilt werden, wenn vorher gesellschaftliche oder gerichtliche Einwirkungen auf ihn erfolglos geblieben sind.**

**Hat der Mieter ohne vorherige gesellschaftliche oder gerichtliche Einwirkung die Mietrückstände vor der gerichtlichen Verhandlung bezahlt, so ist grundsätzlich die Gefahr künftiger unregelmäßiger Mietzahlungen zu verneinen.**

**2. Zur Verpflichtung des Gerichts, die Parteien zur Stellung sachgemäßer Anträge anzuhalten.**

**3. Wird ein mit dem Güteantrag erhobener Anspruch im Güteverfahren sachlich erledigt, so hat das Gericht, wenn die Parteien Erledigung der Hauptsache anzeigen, über die Kosten dieses Teils des Verfahrens durch Beschluß zu entscheiden.**

**OG, Urt. vom 20. Februar 1968 — 2 Zz 34/67.**

Die Verklagten haben vom Kläger eine SVa-Zimmer-Wohnung nebst Küche und Zubehör gemietet.

Der Kläger hat vorgetragen, die Verklagten seien mehrmals mit der Zahlung der Miete im Rückstand geblieben; auch Mahnungen seien erfolglos gewesen. Wenn jetzt auch die Mietrückstände beglichen seien, so bestehe doch die Besorgnis künftiger unregelmäßiger Mietzahlungen. Der Kläger hat beantragt, die Verklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die laufende Miete für die Dauer von zwei Jahren an den Kläger zu zahlen.

Die Verklagten haben keine Gegenanträge gestellt. Sie haben erwidert, die Miete sei wegen finanzieller Schwierigkeiten nicht rechtzeitig gezahlt worden.

Das Kreisgericht hat dem Klagantrag stattgegeben.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Das Kreisgericht hat die Klage auf künftig fällig werdende Miete für berechtigt angesehen, weil die Verklagten verschiedentlich die Miete verspätet gezahlt haben und der Kläger sich mit sechs Anmahnungen bemüht hätte, sie zur Einhaltung ihrer Vertragspflicht zu bringen.

Ausgehend von der Erkenntnis, daß Klagen auf künftige Miete nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen möglich sind, kann die Urteilsbegründung in keiner Weise befriedigen. Im Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 22. September 1964 (NJ1964 S. 609) sind die Kriterien festgelegt, wann Klage auf künftig fällig werdende Miete gemäß § 259 ZPO begründet ist. Es heißt dort in Abschn. B Ziff. 6:

„Dies ist zulässig, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, der Mieter werde sich auch künftig der rechtzeitigen Zahlung entziehen. Eine solche Besorgnis wird dann begründet sein, wenn der Mieter trotz gesellschaftlicher oder gerichtlicher Einwirkungen über mehrere Monate hinweg oder mehrmals für kurze Zeit die Miete schuldig geblieben ist und keine entschuldigen Gründe dafür vorliegen.“

Diese Hinweise des Obersten Gerichts hat das Kreisgericht in keiner Weise beachtet. Es geht davon aus, daß der Kläger den Nachweis erbracht habe, sich mit sechs Anmahnungen bemüht zu haben, die Verklagten zur Einhaltung ihrer Vertragspflicht zu bewegen. Dies für sich allein reicht noch nicht aus, eine Verurteilung zu künftiger Mietzahlung zu rechtfertigen. Wie bereits dargelegt, muß in der Regel eine erfolglose gesellschaftliche oder gerichtliche Einwirkung auf den Mietschuldner vorliegen. Eine solche Einwirkung wird hier nicht einmal behauptet. Das Kreisgericht geht sogar davon aus, daß dem Kläger das Arbeitskollektiv des

Verklagten zu 1) nicht bekannt war und daher keine Möglichkeit bestand, es einzubeziehen. Wie der Prozeßverlauf beweist, ist es dem Kreisgericht gelungen, die Arbeitsstelle zu erfahren. Ein BGL-Mitglied aus dem Betrieb des Verklagten zu 1) hat ausgesagt, daß der Verklagte fleißig und einsatzbereit sei, und sie es für günstig erachtet hätten, wenn sie über die Situation bezüglich der Mietzahlung durch die KWV unterrichtet worden wären. Aus dieser Äußerung ist unschwer zu schließen, daß das Arbeitskollektiv zu einer gesellschaftlichen Einwirkung auf den Verklagten zum Zwecke einer pünktlichen Mietzahlung bereit gewesen wäre. Diese Bereitschaft hätte nicht ungenutzt bleiben dürfen.

Es darf auch nicht unbeachtet bleiben, daß die Verklagten die rückständige Miete bereits vor Durchführung des Gütetermins bezahlt und gleichzeitig eine Vorauszahlung für den folgenden Monat geleistet haben. Auch hieran ist die Zahlungswilligkeit der Verklagten zu erkennen.

Wenn der Mieter, ohne daß dem Verfahren eine gesellschaftliche oder gerichtliche Einwirkung vorausgegangen war, die Mietrückstände vor der gerichtlichen Verhandlung bezahlt, ist die Gefahr künftiger unregelmäßiger Mietzahlung grundsätzlich zu verneinen. Aus den Darlegungen ergibt sich, daß beim jetzigen Stand des Verfahrens trotz zweifellosen Fehlverhaltens der Verklagten die Voraussetzungen zu einer Verurteilung auf künftige Mietzahlung nicht erwiesen sind. Das Kreisgericht wird diese Frage entsprechend den Hinweisen im Urteil und unter Beachtung des erwähnten Beschlusses des Obersten Gerichts in einer erneuten Verhandlung nochmals prüfen und entscheiden müssen.

Die Durchführung des Verfahrens weist aber auch noch andere Mängel auf, an denen nicht vorbeigegangen werden kann. Zutreffend betont der Kassationsantrag, daß im Protokoll der mündlichen Verhandlung unzulässigerweise formuliert wurde: „Die Verklagten stellen keine Gegenanträge.“ Diese „Antragstellung“ bringt zum Ausdruck, daß die Verklagten in Wirklichkeit keinen Antrag gestellt und somit nicht verhandelt haben und demzufolge gemäß § 333 ZPO als nicht erschienen anzusehen sind. Das hätte zur Folge, daß gegen sie ein Versäumnisurteil gemäß § 330 ZPO oder eine Entscheidung nach Lage der Akten gemäß § 331 a ZPO ergehen konnte. Wie aus den Prozeßakten aber zu entnehmen ist, waren die Verklagten durchaus bereit, zur Sache zu verhandeln. Verhandeln im Sinne der ZPO bedeutet aber Stellung von Anträgen — von den Ausnahmen des § 306 (Verzichtsartikel) und des § 307 (Anerkenntnisurteil) wird hier abgesehen —; diese Konsequenz ergibt sich aus § 137 Abs. 1 ZPO, wo eindeutig formuliert wird: „Die mündliche Verhandlung wird dadurch eingeleitet, daß die Parteien ihre Anträge stellen.“ Auf diese möglichen Rechtsfolgen hätte das Kreisgericht gemäß § 139 ZPO hinweisen und die Parteien zur Stellung sachdienlicher Anträge anhalten müssen.

Ein weiterer wesentlicher Mangel des Verfahrens besteht darin, daß nicht ersichtlich ist, auf welche Art der in der Klageschrift unter Ziff. 1 angelegte Antrag prozeßrechtlich erledigt wurde. Wie das Protokoll der mündlichen Verhandlung ausweist, hat der Klägervertreter die Anträge zu 2) und 4) aus der Klageschrift gestellt. Gemäß § 499 e Abs. 1 ZPO ist der vom Klägervertreter als Klage bezeichnete Schriftsatz bis zum Eintritt in das Streitverfahren als Güteantrag anzusehen. Da die Zahlung der rückständigen Miete vor dem Eintritt in das Streitverfahren erfolgt und vom Kläger angezeigt war, gilt die Klage insoweit als nicht erhoben. Jedoch hätte das Gericht bereits im Güte-