

Aus den Gründen:

Dem Protest ist nicht zu folgen, wenn mit ihm die Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens gerügt wird. Das Kreisgericht hat eine richtige Entscheidung über die Eröffnung des Hauptverfahrens getroffen. Die Voraussetzungen für die Übergabe der Sache an ein gesellschaftliches Gericht liegen nicht vor.

So hat der Angeklagte die vom Kreisgericht in der Hauptverhandlung festgestellten Äußerungen im Ermittlungsverfahren — in dem auch eine Gegenüberstellung erfolgt ist — noch abgestritten. Zum Zeitpunkt der Prüfungspflicht des Gerichts nach Eingang der Anklageschrift hatte der Angeklagte demnach seine Rechtsverletzung nicht zugegeben, so daß eine der Voraussetzungen des § 58 StPO nicht gegeben war.

Aber auch im Hinblick auf die Schuld des Angeklagten konnte das Kreisgericht bei der Prüfung keinesfalls von einer nicht erheblichen Gesellschaftswidrigkeit ausgehen. Ihm ist daher zuzustimmen, wenn es gemäß § 193 StPO die Eröffnung des Hauptverfahrens entsprechend der Anklage beschlossen hat.

Ist das Hauptverfahren aber rechtskräftig eröffnet, so folgt zwingend eine Hauptverhandlung, soweit nicht gemäß § 189 Abs. 3 StPO nach Eröffnung die vorläufige oder endgültige Einstellung des Verfahrens unter den Voraussetzungen des § 189 Abs. 1 und 2 StPO beschlossen wird. Diese Hauptverhandlung kann nur mit einem Urteil oder mit einem Beschluß über die vorläufige oder endgültige Einstellung des Verfahrens oder über die Verweisung der Sache an ein anderes Gericht abschließen (§240 Abs. 2 StPO). Hat aber das erstinstanzliche Gericht den strafprozessualen Bestimmungen entsprechend das Hauptverfahren eröffnet und durchgeführt, dann besteht auch im Rechtsmittelverfahren keine Möglichkeit mehr, die zur Beurteilung stehende Strafsache einem gesellschaftlichen Gericht zu übergeben (vgl. StPO-Lehrkommentar, Anm. 3 zu §58, S. 99). Soweit mit dem Protest eine Übergabe dieser Strafsache an die zuständige Konfliktkommission angestrebt wird, ist somit im jetzigen Stadium des Verfahrens keine gesetzliche Grundlage mehr gegeben.

## Zivil- und Familienrecht

§§537, 134, 197 BGB; §139 ZPO; PreisAO Nr. 415 vom 6. Mai 1955 (GBl. I S.330); PreisstoppVO vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955).

**1. Maßstab für die Geltendmachung und Feststellung des Rechts auf Mietminderung wegen Wegfalls der Funktionstüchtigkeit einer Etagenheizung ist, in welchem Verhältnis zum bisherigen vertragsmäßigen Gebrauch objektiv eine Beeinträchtigung in der Wohnungsnutzung eingetreten ist.**

**2. Bestehen begründete Zweifel, ob ein vereinbarter Mietpreis zulässig ist oder vielmehr gegen die bestehenden Preisvorschriften verstößt, hat das Gericht auf diese Bedenken aufmerksam zu machen und auf eine eindeutige gutachtliche Stellungnahme der Preisstelle über den höchstzulässigen Mietpreis hinzuwirken.**

**3. Liegt ein vereinbarter Mietpreis über dem höchstzulässigen, so ist die Preisabrede hinsichtlich des den höchstzulässigen Mietpreis übersteigenden Betrages wegen Preisverstoßes nichtig. Bei Berechnung der Mietminderungsbeträge kann dann nur vom höchstzulässigen Mietpreis ausgegangen werden.**

**4. Für Mietüberzahlungen steht dem Mieter ein Rückforderungsanspruch zu. Beruhten sie nicht auf einem Verschulden des Vermieters, stellen sie also lediglich eine objektive Preisüberschreitung dar, so sind sie nicht**

**wegen ungerechtfertigter Bereicherung, sondern wegen Verstoßes gegen den Mietvertrag in seiner preisrechtlich zulässigen Gestaltung zurückzugewähren. Die Verjährungsfrist beträgt dann vier Jahre.**

**OG, Urt. vom 7. April 1970 - 2 Zz 6/70.**

Der Verklagte bewohnt als Mieter eine mit Etagenheizung ausgestattete Wohnung im Hause der Klägerin. Die monatliche Miete wurde mit 130 M vereinbart.

Das hat das Kreisgericht als unstreitig festgestellt.

Die Klägerin hat vorgetragen, der Verklagte habe ihr mitgeteilt, daß er für einen unbrauchbar gewordenen Heizungskessel Mietminderung geltend machen werde. Dem habe sie widersprochen, weil sie bereits lange vorher einen diesbezüglichen Reparaturauftrag erteilt habe. Da der Kessel nicht mehr reparaturfähig sei, müsse ein neuer aufgestellt werden. Das habe jedoch bisher nicht geschehen können. Die Wohnung sei aber noch mit Kachelöfen versehen, so daß ihre Bewohnbarkeit nicht eingeschränkt sei. Dennoch habe der Verklagte die Miete gemindert.

Die Klägerin hat daher beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an sie 114 M rückständige Miete für die Monate November und Dezember 1968 sowie Januar und Februar 1969 zu zahlen.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat erwidert, daß der Warmwasserheizungssofen seit der Heizperiode 1965/66 defekt und dies der Klägerin mitgeteilt worden sei. Seit Beginn der Heizperiode 1967/68 sei der Kessel völlig unbrauchbar. Die ganze Wohnung sei lediglich mit einem im Wohnzimmer befindlichen Kachelofen ausgestattet, der nur zur Beheizung für die Übergangszeit gedacht gewesen und bei Kältegraden nicht ausreichend sei. Auch Küche und Kinderzimmer seien nicht ausreichend beheizbar.

Nach Beiziehung von Stellungnahmen — u. a. vom Rat des Kreises (Abt. Preise) — hat das Kreisgericht den Verklagten verurteilt, an die Klägerin 104,88 M zu zahlen. Es hat festgestellt, daß Wohnzimmer und Küche ausreichend beheizt werden können, und weiter die Auffassung vertreten, daß für den Verklagten, der die Wohnung als Einzelperson innehat, die Niditbeheizbarkeit des Schlaf- und Kinderzimmers keinen Mangel darstelle. Lediglich für die Nichtbeheizbarkeit des Arbeitszimmers, auf das ein Mietbetrag von 22,77 M entfalle, könne er in den Wintermonaten 10 % (= 2,28 M monatlich) mindern.

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

Aus den Gründen:

Zunächst hat das Kreisgericht nicht geprüft, wie das zwischen den Parteien bestehende Mietrechtsverhältnis begründet wurde und welche Abreden über die Beheizung der Wohnung des Verklagten getroffen worden sind. Dieser Mangel würde jedoch nicht zur Aufhebung des Urteils führen, da die Wohnung des Verklagten unstreitig mit einer Etagenheizung ausgestattet und diese bis zu ihrem Ausfall betrieben worden ist. Mit hin ist sie Inhalt des Mietvertrags und Teil des vermieteten Komforts. Die Klägerin ist daher gemäß §§ 535, 536 BGB verpflichtet, deren Nutzung während der Mietzeit zu gewähren und sie in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten (vgl. auch OG, Urteil vom 21. Oktober 1969 - 2 Zz 12/69 -).

Das Kreisgericht hat festgestellt — und das ist auch zwischen den Parteien unstreitig —, daß diese Heizungsanlage nicht mehr funktionstüchtig ist. Die Klägerin hat also die ihr obliegenden Pflichten zur Gewährleistung der Gebrauchsfähigkeit dieser Anlage nicht erfüllt, so daß der Verklagte die Wohnung nicht vertragsgemäß nutzen kann. Damit liegt entgegen der Auffassung des Kreisgerichts eine Beeinträchtigung in der Nutzung der Wohnung vor, die gemäß § 537 BGB grundsätzlich zur Mietminderung berechtigt, wobei es, wie das Kreisgericht richtig erkannt hat, auf ein Verschulden