

Die Verklagte wohnt mit ihrem jetzt erwachsenen Sohn seit 1960 als Mieterin im Haus der Kläger, das diese 1972 erworben haben.

Die Kläger haben behauptet, die Verklagte hätte sie beleidigt und lehne den Abschluß eines Mietvertrags sowie die Zahlung eines Wassergeldbetrags ab. Der Sohn der Verklagten hätte Drohungen gegen den Kläger ausgesprochen. Ein Zusammenleben der Prozeßparteien sei auch deshalb nicht mehr möglich, weil der Kläger aus gesundheitlichen Gründen jegliche Aufregung von sich fernhalten müsse.

Die Kläger haben beantragt, das zwischen den Prozeßparteien bestehende Mietverhältnis aufzuheben.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat erwidert, das Verhalten der Prozeßparteien beruhe auf Gegenseitigkeit; sie sei von den Klägern ebenfalls beleidigt worden. Ein neuer Mietvertrag sei nicht erforderlich, da der mit dem Voreigentümer des Hauses geschlossene Vertrag gelte. Es sei fraglich, ob die Wassergeldforderung der Kläger der Höhe nach berechtigt sei.

Das Kreisgericht hat ohne Beweiserhebung die Klage abgewiesen und dazu ausgeführt: Die Klage sei nicht schlüssig. Selbst wenn sich die von den Klägern behaupteten Äußerungen bestätigen würden, sei darin kein Mietaufhebungsgrund zu erblicken. Bei Beleidigungen könne ein gesellschaftliches Gericht in Anspruch genommen werden und erzieherischen Einfluß ausüben.

Auf die gegen dieses Urteil von den Klägern eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht nach Vernehmung des Zeugen K. unter Aufhebung des Urteils des Kreisgerichts das Mietverhältnis zwischen den Prozeßparteien aufgehoben.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

#### Aus den Gründen:

Im Gegensatz zur Auffassung des Bezirksgerichts vermögen die im bisherigen Verfahren getroffenen Feststellungen eine Mietaufhebung nicht zu rechtfertigen.

Angesichts der Bedeutung der Wohnungsmietverhältnisse im Rahmen der Gestaltung der Lebensbedingungen der Bürger ist die Sicherung der Stabilität dieser Rechtsverhältnisse ein wichtiges gesellschaftliches Anliegen. Eine wesentliche Voraussetzung zur Durchsetzung dieses Anliegens ist, daß die Mietvertragspartner ihre Pflichten aus dem Mietverhältnis gewissenhaft erfüllen und daß sie ggf. durch erzieherisch wirksame Maßnahmen dazu angehalten werden, ohne daß sich bei Pflichtverletzungen des Mieters daraus für ihn ohne weiteres die schwerwiegende Konsequenz ergibt, seine Wohnung aufgeben zu müssen. Vielfältige Möglichkeiten, angefangen bei der gesellschaftlichen Einflußnahme durch die Mietergemeinschaft oder ein anderes Kollektiv und bei der Anrufung der Schieds- oder Konfliktkommission bis zur Klärung zivilrechtlicher Streitpunkte durch das staatliche Gericht oder die Anrufung anderer zuständiger Staatsorgane, sind dafür gegeben.

Eine Mietaufhebung gegen den Willen des Mieters infolge von Pflichtverletzungen kommt hingegen gemäß § 121 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZGB nur in Betracht, wenn die Pflichtverletzung als gröblich zu beurteilen ist und — was in Ziff. 1 ausdrücklich vorausgesetzt wird, was aber, abgesehen von besonders schwerwiegenden Fällen, regelmäßig auch in den Fällen der Ziff. 2 vorliegen müssen — wenn es wiederholt zu gröblichen Pflichtverletzungen gekommen ist. Das bedeutet, daß nur solche Pflichtverletzungen die Mietaufhebung gemäß Ziff. 2 rechtfertigen, die von einer derartigen Schwere und Auswirkung sind, daß ein weiteres Zusammenleben für die anderen Hausbewohner unter Anlegung objektiver Maßstäbe unzumutbar ist. Dabei orientiert das Gesetz (§§ 119, 121 Abs. 2 ZGB) ausdrücklich darauf, daß vor der Klageerhebung geeignete Bemühungen unternommen werden, um den Mieter oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person zur Einhaltung der Regeln des sozialistischen Zusammenlebens zu veranlassen.

Das Bezirksgericht hat die diesen Grundsätzen entsprechenden hohen Maßstäbe bei der Entscheidung nicht angelegt und auch den Sachverhalt nicht ausreichend aufgeklärt. Es ist

davon ausgegangen, daß die Verklagte die von den Klägern behaupteten Ehrverletzungen — sie hätten sich nur durch Lug und Trug das Eigentum an dem Hause verschafft, der Kläger sei schuld am Tode ihres Ehemannes, die Klägerin könne es nicht abwarten, bis die ihr anvertrauten pflegebedürftigen Personen „abkratzen“ würden, um sie zu erben, und sie sei zu dumm, ihren Namen schreiben zu können — begangen hat. Die Aussage des Zeugen K. — auf dessen Vernehmung sich die Beweiserhebung beschränkte — hat dagegen nur ergeben, daß die Verklagte anlässlich der Behandlung mietrechtlicher Streitigkeiten durch die Schiedskommission am 30. Juni 1976, an der neben dem Zeugen noch ein weiteres Mitglied dieser Kommission teilgenommen hat, geäußert hat, daß es beim Kauf des Hauses durch die Kläger nicht mit rechten Dingen zugegangen sei und daß die Klägerin darauf reflektiere, ältere Bürger, die sie betreut, nach deren Tod zu beerben.

Damit ist nur bewiesen, daß die Verklagte in diesem Umfang das Recht der Kläger auf Achtung und Schutz ihrer Persönlichkeit verletzt hat. Im übrigen fehlt es für eine solche Feststellung an der erforderlichen verfahrensrechtlichen Grundlage. Soweit das Bezirksgericht, der Auffassung gewesen sein sollte, der Beweis sei durch Erklärungen der Verklagten im Berufungsverfahren erbracht worden, hätte der Inhalt dieser Äußerungen in das Protokoll aufgenommen werden oder sich wenigstens aus dem Urteil eindeutig ergeben müssen. Die Sachbehandlung durch das Bezirksgericht rechtfertigt sich auch nicht etwa dadurch, daß die Verklagte die ihr zur Last gelegten Ehrverletzungen nicht ausdrücklich bestritten hat, sondern in ihrem Klageerwiderungsschriftsatz ganz allgemein erklärt hat, daß ihr Verhalten eine Reaktion auf das der Kläger sei, die sie auch beleidigt hätten. Dazu hätte die Klägerin gemäß § 2 Abs. 2 ZPO ausdrücklich befragt und ihre Erklärung im Protokoll festgehalten werden müssen, und zwar sowohl hinsichtlich ihres eigenen, von den Klägern als ehrverletzend beurteilten Verhaltens als insbesondere auch dazu, in welcher Weise die Kläger der Verklagten gegenübergetreten sind. Daß das Bezirksgericht zu der Schlußfolgerung gelangt ist, die Kläger hätten durch ihr Verhalten keine Ursachen für die beleidigenden Äußerungen der Verklagten gesetzt, kann die Sachaufklärung zu dieser Frage, soweit sie für die Entscheidung Bedeutung hat, nicht ersetzen.

Diese Verfahrensmängel werden allerdings für die endgültige Entscheidung u. U. keine ausschlaggebende Bedeutung gewinnen. Selbst wenn davon auszugehen ist, daß die hier erörterten Vorwürfe, die die Kläger gegenüber der Verklagten erhoben haben, in vollem Umfang zutreffen, folgt daraus im Gegensatz zur Auffassung des Bezirksgerichts nicht ohne weiteres, daß das Mietverhältnis aufzuheben ist. Die Schwere der nachgewiesenen und behaupteten Pflichtverletzungen der Verklagten ist erheblich; sie ist jedoch nicht dergestalt, daß deshalb ein Zusammenleben ohne weiteres ausgeschlossen ist und notwendigerweise die Mietaufhebung zur Folge haben müßte.

Das wäre vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen jedenfalls bei den hier in Rede stehenden Äußerungen nur dann der Fall, wenn deswegen bereits ein gesellschaftliches Gericht angerufen worden wäre (§ 139 Abs. 1 StGB, §§ 37 ff. KKO, §§ 29 ff. SchKO) und die im Ergebnis festgelegten Erziehungsmaßnahmen erfolglos geblieben wären. Diese Einschätzung gilt auch unter Berücksichtigung dessen, daß die Klage noch zusätzlich darauf gestützt ist, daß der Sohn der Verklagten aggressive Äußerungen gegenüber dem Kläger getan hätte, was sich nach der Aussage des Zeugen K. insoweit bestätigt hat, als der Sohn der Verklagten in einer Gaststätte im Zusammenhang damit, daß dem Kläger vorgeworfen wurde, er habe ein Kind geschlagen, erklärt hat, mit ihm könnte das der Kläger nicht machen, sonst werde er ihn zusammenschlagen.

Daß die Weigerung der Verklagten, einen neuen Mietvertrag abzuschließen, weder allein noch im Zusammenhang mit anderen Umständen einen Grund für eine Mietauf-