

dadurch schwere Arbeit zu ersparen, ist durchaus verständlich und gesellschaftlich gerechtfertigt. Nach dem bisher erkennbaren Sachverhalt handelt es sich bei der von der Klägerin erworbenen Kleinstwasserpumpe um ein Gerät, welches ohne bauliche Veränderungen an das vorhandene Rohrsystem angeschlossen werden kann und wofür es keiner besonderen Zustimmung des Vermieters bedarf. Der Verklagte wäre nur dann berechtigt, den Betrieb der elektrischen Pumpe zu untersagen und ihre Entfernung zu fordern, wenn die Prinzipien der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt würden, wenn also insbesondere durch den Gebrauch der Pumpe eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Gesundheit von Bürgern oder von Eigentumsrechten eintreten könnte. Dann läge eine Überschreitung des Rechts zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung (§ 105 Abs. 1 ZGB) vor.

Der Verklagte hat erstmals mit der Berufung vorgebracht, beim Gebrauch einer elektrischen Wasserpumpe durch die Klägerin entstehe die Gefahr einer Explosion seiner Warmwasserbereiter, und dazu eine schriftliche Stellungnahme eines Klempners und Installateurs überreicht. Diese Stellungnahme stellt kein Sachverständigen-gutachten gemäß § 53 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO dar, da die Beiziehung von Gutachten nach §§ 54 Abs. 1, 59 ZPO grundsätzlich im Rahmen einer durch das Gericht angeordneten Beweisaufnahme zu erfolgen hat (vgl. OG, Urteil vom 26. April 1977 - 2 OZK 7/77 - NJ 1977, Heft 16, S.567; OGZ Bd. 15 S. 110). Der vom Verklagten überreichten gutachterlichen Stellungnahme ist deshalb nur die Bedeutung einer Erklärung einer Prozeßpartei beizumessen. Das hat das Bezirksgericht nicht beachtet.

Weil das Kreisgericht zu dieser Stellungnahme noch keine Feststellungen treffen konnte, hätte das Bezirksgericht entweder den Sachverhalt selbst vollständig aufklären oder die Sache an das Kreisgericht gemäß § 156 Abs. 1 Satz 2 ZPO zurückverweisen müssen, zumal auch aus dem Inhalt und dem Vergleich der Stellungnahme mit dem Vorbringen des Verklagten sich Zweifel ergeben, ob sie mit der erforderlichen Sorgfalt abgegeben wurde.

Da über den Antrag des Verklagten, der Klägerin die Wasserentnahme nur mittels einer Handpumpe zu gestatten, im Verfahren vor dem Kreisgericht nicht verhandelt wurde und dazu eine Beweisaufnahme erforderlich ist, war nach der Aufhebung des Urteils des Bezirksgerichts das Verfahren insoweit an das Kreisgericht zurückzuverweisen. Dieses wird nunmehr zu klären haben, ob die vom Verklagten behaupteten negativen Folgen eintreten können, wenn die Klägerin — wie sie beabsichtigt — die elektrische Pumpe betreibt, um zeitweise Wasser in bereitstehende Behälter zu leiten. Gegebenenfalls ist festzustellen, durch welche vertretbaren Maßnahmen das Vorhaben der Klägerin erreicht werden kann.

Nach §§ 14, 44 ZGB haben die Prozeßparteien als Partner des bestehenden Mietvertrages bei seiner Erfüllung vertrauensvoll zusammenzuwirken und sich von den Grundsätzen der sozialistischen Moral leiten zu lassen. Daher könnte die Klägerin vom Verklagten verlangen, solche Veränderungen an der Installation seiner Warmwasseranlage vorzunehmen, die ihr das Betreiben der elektrischen Pumpe zur Wasserentnahme ermöglichen.

Das Kreisgericht hat zu beachten, daß die vom Verklagten durch den Einbau von Geräten zur Warmwasserbereitung vorgenommene Verbesserung seiner Wohnbedingungen nicht zur Folge haben kann, daß der Klägerin dadurch die Möglichkeit genommen wird, unter erleichterten Bedingungen Kaltwasser direkt in ihrer Wohnung zu entnehmen, eine Möglichkeit, die der Verklagte für sich als selbstverständlich in Anspruch nimmt. Es entspricht nicht dem gesellschaftlichen Anliegen, wenn ausschließlich im Interesse des Grundstückseigentümers liegende Modernisierungsmaßnahmen zu ungerechtfertigten Einschränkungen für den Mieter führen (vgl. OG, Urteil vom 10. Januar 1978 - 2 OZK 60/77 - NJ 1978, Heft 5, S. 234).

§§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1, 67 Abs. 3 ZPO; § 121 ZGB.

1. Zur Aufklärungspflicht des Gerichts und zu den Voraussetzungen einer Entscheidung bei Nichterscheinen des Verklagten.
2. Erscheint in einem Mietrückstandsverfahren der Verklagte nicht zur mündlichen Verhandlung und hat er sich auch nicht zur Sache geäußert, dann kann der Sachverhalt dadurch aufgeklärt werden, daß ein vom zuständigen Buchhalter bestätigter Auszug aus dem Mietenkonto oder aus entsprechenden anderen Unterlagen des Buchungswerkes des Vermieters zum Gegenstand der Beweisaufnahme gemacht wird.
3. Zu den Voraussetzungen einer Verurteilung zu künftig fällig werdenden Leistungen.
4. Zu den Anforderungen an die Entscheidung über die Mietaufhebung und Räumung bei Nichtzahlung der Miete.

OG, Urteil vom 22. September 1981 — 2 OZK 27/81

Der Verklagte ist Mieter einer Wohnung im Hause des Klägers. Der monatliche Mietpreis beträgt 64,15 M.

Der Kläger hat vorgetragen, der Verklagte habe für die Zeit vom 1. Januar 1979 bis 30. September 1980 die Miete nicht entsprechend seiner vertraglichen Verpflichtung gezahlt. Es bestehe ein Mietrückstand von 295 M.

Zum Termin ist der Verklagte trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht erschienen.

Das Kreisgericht hat antragsgemäß das Mietverhältnis zwischen den Prozeßparteien aufgehoben, den Verklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung, zur Zahlung des Mietrückstands und zur Zahlung der künftigen Miete bis zur Räumung der Wohnung verurteilt.

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

*Aus der Begründung:*

Mit ihrer Rechtsprechung in Mietrechtsstreitigkeiten haben die Gerichte u. a. auch dazu beigetragen, die Bürger zur pünktlichen Zahlung der Miete zu veranlassen. Das kann jedoch nur dann gesellschaftlich wirksam werden, wenn die Entscheidungen auf der Grundlage der Gesetzlichkeit ergehen. Daher darf ein Rechtsstreit erst dann entschieden werden, wenn das Gericht den für die Entscheidung erheblichen Sachverhalt geklärt und festgestellt hat (§ 45 Abs. 3 ZPO). Das gilt auch bei unentschuldigtem Ausbleiben des Verklagten (§ 67 Abs. 3 ZPO). Kann der Sachverhalt ohne Beweiserhebung nicht festgestellt werden, ist die Beweisaufnahme in den Fällen, in denen der Verklagte sich zur Klage weder schriftlich noch mündlich geäußert hat und zur Verhandlung auch nicht erscheint, wie in allen anderen Verfahren gemäß § 52 Abs. 1 ZPO durchzuführen (vgl. OG, Urteil vom 14. Oktober 1980 - 2 OZK 39/80 - NJ 1981, Heft 6, S. 282). Das kann bei Mietrückstandsverfahren ohne weiteres dadurch geschehen, daß ein vom zuständigen Buchhalter bestätigter Auszug aus dem Mietenkonto oder aus entsprechenden anderen Unterlagen des Buchungswerkes des Vermieters zu Beweis Zwecken vorgelegt wird.

Das Kreisgericht hat diese grundlegenden Verfahrensvorschriften nicht beachtet, so daß seine Entscheidung schon deshalb keine ausreichende Grundlage hat.

Hinzu kommt, daß das konkrete Klagevorbringen Anlaß zur Aufklärung des wirklichen Sachverhalts hätte sein müssen. Bei einem Mietrückstand von 295 M, der bei einer monatlichen Miete von 64,15 M in einem Zeitraum von 21 Monaten entstanden sein soll, kann es sich nicht um volle Monatsmietbeträge handeln. Es ist vielmehr naheliegend — und das wurde durch den dem Senat vorgelegten Schriftwechsel bestätigt —, daß der Verklagte deshalb nicht die volle Miete gezahlt hat, weil er diese infolge behaupteter Mängel in der Wohnung gemindert bzw. mit ihm zustehenden Zahlungsansprüchen gegen die Miete