

§ 394 BGB.

Nicht nur einseitige Aufrechnung gegen Forderungen von Rechtsträgern von Volkseigentum, sondern auch die Zurückbehaltung von Geldzahlungen wegen einer dem Schuldner gegen den Rechtsträger des Volkseigentums zustehenden Geldforderung ist unzulässig. Dies gilt auch für Mietzinsforderungen für Wohnungen in volkseigenen Grundstücken.

Zulässig ist dagegen Aufrechnung kraft Vereinbarung. OG, Urt. vom 12. Mai 1959 - 2 Zz 13/59.

Der Kläger ist Rechtsträger des volkseigenen Grundstücks in D., in dem der Verklagte eine Wohnung, bestehend aus sechs Zimmern und Zubehör, zu einem monatlichen Mietpreis von 174,17 DM bewohnt. Der Verklagte hat durch die Malermeister K. und R. Küche, Speisekammer, Bad und Waschkraum vorrichten lassen. Die Rechnung für diese Arbeiten lautet auf 257,33 DM. Von diesem Betrag hat der Kläger die Erstattung von 76,54 DM; anerkannt, die Zahlung der weiteren Vorrichtungskosten in Höhe von 180,79 DM dagegen abgelehnt. Der Verklagte hat trotzdem diesen Betrag von dem zu entrichtenden Mietzins einbehalten, und zwar 100 DM für Oktober 1957 und 80,79 DM für November 1957.

Der Kläger hat behauptet, die vom Verklagten vorgenommene Aufrechnung gegenüber der volkseigenen Mietforderung sei unzulässig. Er habe keinen Anspruch auf Erstattung weiterer Vorrichtungskosten, da nur der Grundanstrich vom Vermieter zu bezahlen sei. Die weitergehende Forderung des Verklagten sei nach dem Statut der volkseigenen Betriebe nicht wirksam anerkannt worden.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an den Kläger 180,79 DM, nebst 8 Prozent Zinsen von 100 DM vom 1. November bis 30. November 1957 und von 180,79 DM seit dem 1. Dezember 1957 zu zahlen.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt und behauptet: Der Sachbearbeiter des Klägers, N., habe sich mit dem Abzug von 100 DM im Oktober und 80,79 DM im November 1957 vom monatlichen Mietzins einverstanden erklärt. Für ihn — den Verklagten — sei das Innenverhältnis belanglos, auf dem die Vollmachten der Angestellten des Klägers beruhen, abgesehen davon, daß er in Angelegenheiten seiner Wohnung schon zahlreiche rechtswirksame Erklärungen von Sachbearbeitern als Einzelpersonen erhalten habe, die vom Kläger nicht beanstandet worden seien. Eine Aufrechnung gegenüber einem Rechtsträger von Volkseigentum sei zulässig.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt:

Es sei die Frage zu entscheiden, ob ein Ölsockel in Küche und Bad sowie das Streichen von Rohren, Türen und Innenfenstern unter den Begriff „Grundanstrich“ falle. Daß der Grundanstrich im Bad, in der Küche und in der Speisekammer notwendig war, sei unstreitig; denn sonst hätte der Kläger die Kosten des Anstrichs nicht übernommen. Es sei nicht verständlich, warum der Kläger die Kosten des Ölsockels in der Speisekammer übernommen habe, während er sie für Küche und Bad ablehne. Nach Auffassung des Kreisgerichts gehöre zum gebrauchsfähigen Zustand von Küche und Bad auch der Ölsockel, da ohne ihn die Räume nicht geeignet seien, ihrem bestimmungsmäßigen Zweck zu dienen. Das gelte auch für den Öl-anstrich der im Raum freiliegenden Rohre. Aber auch das Streichen von Türen und Fenstern sowie die anderen ausgeführten kleineren Arbeiten gehörten zu den Arbeiten, die für die Erhaltung des vertragsmäßigen Zustandes erforderlich seien, da bei einer teuren Wohnung, wie sie der Verklagte bewohne, an den Vermieter höhere Ansprüche gestellt werden müßten.

Der vom Kläger vertretenen Auffassung der Unantastbarkeit des Volkseigentums sei im allgemeinen zuzustimmen. Sie könne jedoch beim volkseigenen Grundbesitz nicht uneingeschränkt gelten, denn das würde eine Verringerung der Rechte der Mieter in volkseigenen Grundstücken gegenüber den Mietern in privaten Grundstücken bedeuten. Es müsse davon ausgegangen werden, daß auch der volkseigene Grundbesitz im Rahmen einer ordnungsgemäßen Planung einen Fonds für notwendige Reparaturkosten bereitstelle. Die Frage, ob auch die Mieter vor Wohnungen in volkseigenen Grundstücken einen Aufrechnungsanspruch hinsichtlich der Aufwendungen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes hätten, müsse grundsätzlich bejaht werden. (Diese Auffassung stützt das Kreisgericht auf die Ausführungen von Susanne Müller in NJ 1957 S. 760.) Der Verklagte sei daher berechtigt, mit seiner Forderung in Höhe von 180,79 DM gegen die Mietzinsforderung des Klägers aufzurechnen.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts der Deutschen Demokratischen Republik. Der Antrag hatte Erfolg.

Das Kreisgericht hat der Frage, welche Vorrichtungsarbeiten als zum Grundanstrich gehörig und aus diesem Grunde vom Vermieter zu erstatten sind, eine Bedeutung zugemessen, die ihr in diesem Verfahren nicht zukam. Wenn über den Umfang der notwendigen Vorrichtungsarbeiten und über die inhaltliche Abgrenzung der sog. Schönheitsreparaturen vom Grundanstrich zwischen Vermieter und Mieter entgegengesetzte Auffassungen bestehen, so muß geprüft werden, welche vertraglichen Vereinbarungen im Mietvertrag der Parteien festgelegt worden sind.

Das Oberste Gericht hat in seinem Urteil vom 8. März 1957 — 1 Zz 14/57 — (NJ 1957 S. 415 und OGZ Bd. 5, Heft 1, S. 92) ausgesprochen, daß dann, wenn der Vermieter die Kosten, die erforderlich sind, um eine Wohnung in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, nicht übernehmen will, er dies mit dem Mieter vertraglich vereinbaren muß. Diese Verlagerung der an sich nach § 536 BGB dem Vermieter obliegenden Pflicht auf den Mieter muß aber dann, wenn die zu vereinbarende Miete nicht gegen zwingende preisrechtliche Bestimmungen verstoßen soll, in der Höhe des Mietzinses ihren Ausdruck finden. Anderenfalls wäre die Vereinbarung wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nach § 134 BGB rechtsunwirksam.

Das Kreisgericht hat vom Verklagten die Vorlegung des abgeschlossenen Mietvertrages und, falls er dazu nicht in der Lage sei, vom Kläger u. a. Angaben darüber gefordert, wann und mit wem der Mietvertrag auf Seiten des Klägers als Vermieter abgeschlossen wurde. Die Parteien haben übereinstimmend erklärt, daß sie infolge der Kriegereignisse nicht in der Lage seien, den im März oder April 1939 schriftlich geschlossenen Mietvertrag vorzulegen. Da dieser im Frühjahr 1939 abgeschlossen wurde, hätte das Kreisgericht den Verklagten darüber befragen müssen, ob es sich bei dem Vertrag um den zu dieser Zeit üblichen Einheitsmietvertrag gehandelt hat. Bejahendenfalls hätte ein solcher beigezogen werden müssen, um festzustellen, was in ihm hinsichtlich der Vorrichtungsarbeiten festgelegt war.

Im vorliegenden Fall hat sich der Kläger bereit erklärt, die entstandenen Malerarbeiten bis zur Höhe von 76,54 DM zu übernehmen, während er die Bezahlung der restlichen Kosten in Höhe von 180,79 DM ablehnte. Dagegen behauptet der Verklagte, der Sachbearbeiter des Klägers, N., habe sich damit einverstanden erklärt, daß er — der Verklagte — auch den Betrag von 180,79 DM von dem monatlichen Mietzins kürze, und zwar 100 DM im Oktober und 80,79 DM im November 1957.

Mit diesen einander widerstreitenden Behauptungen hat sieji das Kreisgericht überhaupt nicht auseinandergesetzt, sondern die Auffassung vertreten, daß der Verklagte aus sachlichen Gründen berechtigt gewesen sei, mit dem Betrag von 180,79 DM aufzurechnen. Diese Auffassung kann mit der gegebenen Begründung, der Grundsatz der Unantastbarkeit des Volkseigentums könne beim volkseigenen Grundbesitz nicht uneingeschränkt gelten, nicht gebilligt werden. Sie ist rechtsirrig.

Das Oberste Gericht hat bereits in seinem Urteil vom 16. November 1954 — 1 Zz 212/54 — (NJ 1955 S. 157 und OGZ Bd. 3 S. 228) ausgesprochen, daß es keines Eingehens auf die materielle Begründung der Gegenforderung bedarf, da die Aufrechnung gegen volkseigene Forderungen unzulässig ist, weil sie mit dem Grundsatz der Unantastbarkeit des Volkseigentums in Widerspruch steht.

Dieser Grundsatz kann nicht deshalb beseitigt oder zumindest umgangen werden, weil auch der volkseigene Grundbesitz im Rahmen einer ordnungsgemäßen Planung einen Fonds für notwendige Reparaturkosten bereitstellt. Aus dieser Tatsache kann nicht, wie es das Kreisgericht rechtirrtümlich tut, abgeleitet werden, daß die Mieter von Wohnungen in volkseigenen Grundstücken berechtigt seien, einen Aufrechnungsanspruch für ihre Aufwendungen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes geltend zu machen. Das würde zu einer Gefährdung des Volkseigentums und seiner plangebunde-