

lässig ist, angewandt werden². Der Mieter muß also immer, wenn er mit ihm nach § 538 Abs. 2 BGB zustehenden Gegenforderungen gegen die Miete aufrechnen will, diese Absicht einen Monat vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter schriftlich anzeigen. Unterbleibt das, so geht er der Aufrechnungsmöglichkeit für die betreffende Zeit verlustig und kann seine Ansprüche nur noch im Klageweg durchsetzen. In diesem Sinne hat das Oberste Gericht in der bereits erwähnten — insoweit aber nicht veröffentlichten — Sache 2 Zz 22/66 entschieden.

Dabei erhebt sich die Frage, ob die verspätete Aufrechnungserklärung für die nachfolgende Zeit wirksam ist oder ob es dazu einer erneuten Ankündigung bedarf. Unseres Erachtens muß die Erklärung immer dann für die folgende Zeit wirksam sein, wenn die Höhe der Gegenforderung die Höhe der Miete wesentlich übersteigt. Kündigt ein Mieter, der mit einer Gegenforderung von 300 MDN gegen eine monatliche Miete von 60 MDN aufrechnen will, z. B. am 28. November dem Vermieter an, daß er ab 1. Dezember mit seiner Gegenforderung gegen die Miete für die Monate Dezember bis Mai auf rechnen will, und macht der Vermieter verspätete Anzeige geltend, so ist die Aufrechnung ab Januar wirksam. Ob diese Wirkung einer verspäteten Anzeige auch dann eintritt, wenn die Gegenforderung die Höhe der Miete nicht erreicht, bedarf dagegen noch weiterer Erörterungen.

Wie können Gegenansprüche des Mieters realisiert werden?

Unterschiedliche Auffassungen gibt es auch darüber, wie der Mieter seine Gegenforderungen realisieren kann. Teilweise wird die Ansicht vertreten, die Aufrechnung sei bis zu 33 % der Höhe der Miete zulässig. Nach anderen Meinungen ist sie bis zu 50 %, ja sogar bis zu 100 % möglich. Unseres Erachtens darf es insoweit keine schematische Begrenzung geben, die Gerichte haben vielmehr stets das konkrete Streitverhältnis zu beachten³.

Wann ist der Mieter zur Mietminderung wegen Unbrauchbarkeit eines Ofens berechtigt?

Wiederholt hat das Oberste Gericht darauf hingewiesen, daß Mietminderungsansprüche nur für die Zeit berechtigt sind, in der Mängel vorliegen, die die Tauglichkeit der vermieteten Wohnung oder eines Teils davon zum vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen oder aufheben. Trotzdem gibt es noch Unklarheiten darüber, wann z. B. bei unbrauchbaren Öfen eine Mietminderung berechtigt ist. Das Oberste Gericht mußte sich deshalb in dem bereits erwähnten Urteil vom 27. September 1966 — 2 Zz 22/66 — erneut mit diesem Problem auseinandersetzen.

Im konkreten Fall War u. a. Mietminderung für zwei nicht mehr gebrauchsfähige Öfen geltend gemacht worden, und zwar für die Monate Juli bis Dezember. Das Bezirksgericht hat diese Minderung als berechtigt angesehen, obwohl das Oberste Gericht in seiner Entscheidung vom 21. Dezember 1962 — 2 Zz 24/62 — (OGZ Bd. 9 S. 96 ff.) ausgesprochen hat, daß die Unbrauchbarkeit eines Ofens während der Sommermonate keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel i. S. des § 537 BGB darstellt. Der vertragsmäßige Zweck eines vermieteten Wohnraums besteht normalerweise in seiner Bewohnbarkeit. Diese wird im Sommer aber durch einen nicht heizbaren Ofen im allgemeinen nicht beeinträchtigt. Deshalb kann in der Regel ein Mietminderungsanspruch bei unbrauchbaren Öfen für die Zeit

der Sommermonate nach § 537 BGB nicht geltend gemacht werden.

Ist bei mehreren Mängeln eine detaillierte Feststellung des jeweiligen Mietminderungsanspruchs erforderlich?

In der Entscheidung vom 27. September 1966 — 2 Zz 22/66 — hat das Oberste Gericht ferner ausgesprochen, daß es unzulässig ist, für mehrere Mängel in der Wohnung eine pauschale Mietminderung festzusetzen. Vielmehr ist für jeden Mangel der Einzelbetrag festzulegen. In diesem Verfahren hatten die Instanzgerichte zur Berechtigung und zur Höhe der verschiedenen geltend gemachten Mietminderungsansprüche Auskünfte beigezogen; es wurde jedoch dann pauschal eine Mietminderung von 25 bis 30% der Miete als angemessen erachtet. Das war zwar im Ergebnis zutreffend, trotzdem hätte das Gericht im einzelnen darlegen müssen, auf welche konkreten Schäden sich die Mietminderung bezog und für welchen Zeitraum sie jeweils berechtigt war. Eine pauschale Festsetzung des Minderungsanspruchs läßt die Sachlage weitgehend ungeklärt und gibt u. U. Anlaß zu neuen Konflikten. Da der jeweilige Minderungsanspruch entfällt, wenn der ihm zugrunde liegende Mangel behoben wird, ist eine detaillierte Feststellung erforderlich.

Welche Anforderungen sind an den Inhalt eines Räumungsvergleichs zu stellen?

Immer noch werden Räumungsvergleiche abgeschlossen, in denen sich der Mieter verpflichtet, die Wohnung zu räumen, sobald ihm anderer „angemessener“ oder „gleichwertiger“ Wohnraum zugewiesen wird. Derartige Formulierungen kannte aber nur das Gesetz über den Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 (RGBl. I S. 353). Sie sind mit der Neufassung des Mieterschutzgesetzes vom 15. Dezember 1942 (RGBl. I S. 712) weggefallen. In unserer Gesellschaftsordnung kann eine Wohnung nur dann geräumt werden, wenn das zuständige Wohnraumlenkungsorgan Ersatzraum zur Verfügung gestellt hat. Kein Bürger wird — gleichgültig, aus welchen Gründen die Aufhebung des Mietverhältnisses erfolgt — auf die Straße gesetzt. Werden aber derartige Formulierungen verwandt, so kann der Eindruck entstehen, als ob das Gericht über die Angemessenheit bzw. Gleichwertigkeit der Wohnung zu entscheiden habe. Die Zuweisung von Ersatzwohnraum und die Feststellung seiner Angemessenheit obliegt jedoch ausschließlich dem staatlichen Wohnraumlenkungsorgan. Deshalb haben die Gerichte den Parteien beim Abschluß von Räumungsvergleichen die Rechtslage zu erläutern und die Belehrung im Sitzungsprotokoll zu vermerken⁴.

Zum Teil bestätigen die Gerichte auch noch von den Parteien abgeschlossene Räumungsvergleiche durch Beschluß. Das ist gleichfalls fehlerhaft, wie bereits in dem Bericht des Präsidiums des Obersten Gerichts auf der 7. Plenartagung festgestellt worden ist⁵.

Beim Abschluß eines Vergleichs sollten die Gerichte die Bürger darüber belehren, daß sie sich eine angemessene Frist für einen eventuellen Widerruf des Vergleichs vorbehalten können. Dieser Vorbehalt ist stets in den Vergleich mit aufzunehmen. Sind die Parteien daran nicht interessiert, so sollte im Protokoll vermerkt werden, daß eine entsprechende Belehrung erfolgt ist. Setzt sich das Gericht in seinem Vergleichsvorschlag sorgfältig und überzeugend mit der Sach- und Rechtslage auseinander, so ist damit auch eine wesentliche Voraussetzung für die freiwillige Einhaltung des Vergleichs durch die Beteiligten gegeben. Werden diese Grundsätze nicht beachtet, so wirkt sich das besonders bei Räumungsvergleichen nachteilig aus.

⁴ Vgl. Bericht des Präsidiums, a. a. O., S. 596.
⁵ NJ 1965 S. 596.

² vgl. Prüfer, Anmerkung zum Urteil des Bezirksgerichts Gera vom 12. August 19(14 - BCB 21/64 — (NJ 1964 S. 636).

³ Vgl. OG, Urt. vom 14. Juni 1960 - 2 Zz 1/60 - (OGZ Bd. 7 S. 217 ff.; NJ 1960 S. 806); Grieger / Huribeck, „Die Rechtsprechung des Obersten Gerichts zu einigen mietrechtlichen Problemen“, NJ 1964 S. 489 ff.