

auf eigener Sachkenntnis beruht, sondern sich nur auf Schreiben des Referats Bauwesen stützt.

Soweit die rechtsunkundigen Verklagten ferner in erster Instanz vorgetragen haben, daß infolge des schadhaften Daches teilweise der Putz von der Decke herabstürzt, wodurch eine Lampe zu Bruch gegangen und Schaden an ihren Möbeln entstanden sei, weshalb sie für die zurückliegende Zeit mit einer geringeren als der vorgenommenen Minderung nicht einverstanden seien, hätten sie gemäß § 139 ZPO angehalten werden müssen, sich über die einzelnen Schäden vollständig zu erklären, insbesondere die Höhe des entstandenen Schadens zu beziffern, und insoweit einen sachdienlichen Antrag zu stellen. Auf dieses durchaus beachtliche Vorbringen ist das Kreisgericht jedoch nicht näher eingegangen, weil es der Meinung war, daß die Verklagten damit gegen die Mietforderung nicht aufrechnen könnten, „weil gemäß § 28 MSchG dem Vermieter die Absicht der Aufrechnung mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich anzuzeigen ist“.

Auch diese ungenügende Aufklärung des Sachverhalts und den dazu vom Kreisgericht vertretenen fehlerhaften Rechtsstandpunkt hätte das Bezirksgericht nicht auf sich beruhen lassen dürfen.

Dabei ist zunächst einmal zu unterscheiden zwischen dem Minderungsrecht der Verklagten und einem möglichen, ggf. auch aufrechenbaren, Schadenersatzanspruch als Folge bestehender Wohnungsmängel. Es geht hier also nicht um einen Schadenersatzanspruch wegen Nichterfüllung gemäß § 538 Abs. 1 BGB, der bei Mängeln i. S. von § 537 BGB — nämlich solchen, die die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern — nur anstelle einer nicht geltend gemachten Mietminderung zulässig ist. Erst recht nicht handelt es sich um einen Ersatzanspruch für die Kosten einer Mängelbeseitigung gemäß § 538 Abs. 2 BGB. Die Aufrechnungsregelung des § 28 MSchG bezieht sich aber — wie sich aus dem Gesetzeswortlaut ergibt — nur auf Ansprüche gemäß § 538 BGB, so daß es im Hinblick auf diese Bestimmung auf die Zulässigkeit einer Aufrechnung hier nicht ankommt.

Es besteht daher an sich kein Anlaß zur Prüfung der im Urteil des Obersten Gerichts vom 27. September 1966 — 2 Zz 22/66 — (NJ 1967 S. 61) zu § 28 MSchG geäußerten Rechtsauffassung über die Voraussetzungen der spezifisch mietrechtlichen Aufrechnung. Da sich aber das Kreisgericht zu dieser Frage auf der Grundlage des Urteils des Obersten Gerichts geäußert hat und dieses gemäß § 28 Abs. 2 MSchG auch für die Mietminderung bedeutsam ist und insbesondere auf diesem Gebiet zur Benachteiligung von Mietern führen kann, nimmt der Senat Gelegenheit, die dort vertretene Auffassung aufzugeben. Dem gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Bedürfnis, dem Vermieter die Planmäßigkeit der Verwendung der Mieteinnahmen in gewissem Umfang zu gewährleisten und ihn vor nicht voraussehbaren Aufrechnungen zu schützen, wird in ausreichendem Maße durch die gemäß § 538 BGB für die Ausübung der darin geregelten Rechte bei Mängeln i. S. des § 537 BGB erforderliche Inverzugsetzung des Vermieters Rechnung getragen. Die Regelung des § 28 Abs. 1 Satz 2 MSchG muß vielmehr im engen Zusammenhang mit Satz 1 verstanden werden, so daß es der schriftlichen Anzeige der Aufrechnung einen Monat vor Fälligkeit der Miete nur im Falle eines vereinbarten Aufrechnungsverbot bedarf. Das gilt auch für den Fall des vertraglichen Ausschlusses eines Minderungsrechts. In allen anderen Fällen besteht daher eine solche Anzeigepflicht nicht.

Ein Ersatzanspruch für Schäden, die durch im Gebäude vorhandene Mängel an Gegenständen des Mieters ent-

standen sind, kann grundsätzlich neben der Mietminderung geltend gemacht werden, da § 538 BGB sich lediglich auf die Fälle des § 537 BGB bezieht. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich jedoch nicht schlechthin aus schuldhafter Vertragsverletzung, sondern aus entsprechender Anwendung der Regelungen der §§ 280, 286 BGB über die Folgen schuldhafter Nichterfüllung von Schuldverhältnissen. Voraussetzung für eine Schadenersatzpflicht des Vermieters ist in diesen Fällen daher — im Gegensatz zum Mietminderungsanspruch — ein schuldhaftes Handeln des Vermieters. Diesen trifft gemäß den ebenfalls entsprechend anzuwendenden §§ 282, 285 BGB die Beweislast, d. h. er hat zu beweisen, daß ihn kein Verschulden trifft (vgl. auch Ziff. 5 des Beschlusses des Präsidiums des Obersten Gerichts vom 21. September 1966 zu Fragen der Garantie und Gewährleistung beim Einzelhandelskauf und bei Dienstleistungen für Bürger [NJ 1966 S. 636]). Vermag er diesen Beweis, z. B. Nachweis rechtzeitiger Auftragserteilung zur Beseitigung der für den entstandenen Schaden ursächlichen Wohnungsmängel und nachdrücklicher Bemühungen um deren Durchführung, nicht zu führen, haftet er für derartige Schäden dem Mieter gegenüber.

Auf einen ggf. daneben bestehenden Schadenersatzanspruch aus §§ 823 ff. BGB braucht hier nicht eingegangen zu werden.

Das Bezirksgericht wird daher alle hier erörterten und mit ihnen im Zusammenhang stehenden Fragen aufzuklären und nunmehr auf eine sachdienliche Antragstellung durch die Verklagten hinzuwirken haben. Dabei wird es gleichzeitig festzustellen haben, ob es sich bei dem von den Verklagten bewohnten Grundstück um ein vom Kläger verwaltetes privates oder volkseigenes Grundstück handelt. Während die Feststellungen des Kreisgerichts im Schlußurteil insoweit unklar sind, hat der Kläger im Berufungserwiderungsschriftsatz vorgetragen, daß es sich um ein volkseigenes Grundstück handle. Das ist insofern von Bedeutung, als davon die Beantwortung der Frage abhängig ist, ob die Verklagten im Falle des Bestehens eines Schadenersatzanspruchs gegen die Mietforderung des Klägers aufrechnen können oder ob der Anspruch, da gegen Forderungen der Träger von Volkseigentum die Aufrechnung unzulässig ist, im Wege der Erhebung einer Widerklage geltend zu machen wäre (vgl. Abschn. B Ziff. 9 des Plenarbeschlusses vom 22. September 1964).

Schließlich hätte das Bezirksgericht erkennen müssen, daß die Kostenentscheidung des Kreisgerichts fehlerhaft ist. Es hat den Verklagten als Gesamtschuldern die gesamten Kosten des Verfahrens auferlegt, obwohl der Kläger seine im Streitverfahren gestellten Klaganträge gegenüber den mit der Klagschrift angekündigten Anträgen erheblich reduziert hatte. Das ist als teilweise Rücknahme des Güteantrags anzusehen (vgl. Urteil des Präsidiums des Obersten Gerichts vom 22. Januar 1969 — I Pr — 15 — 1/69 — [NJ 1969 S. 156]). In diesen Fällen sind, sofern der Kläger mit dem aufrechterhaltenen Antrag ganz oder teilweise durchdringt, die Kosten gemäß §§ 92 und 271 ZPO verhältnismäßig zu teilen. Dabei ist jedoch neben dem Ergebnis der unterschiedlichen Anträge zu berücksichtigen, welche Gebühren nach dem jeweiligen Wert des Streitgegenstandes in den verschiedenen durch die geänderten Anträge kostenmäßig abgegrenzten Verfahrensabschnitten entstanden sind. Hierbei sind auch die Gebühren der beteiligten Anwälte — hier war nur der Kläger anwaltlich vertreten — mit zu berücksichtigen (vgl. OG, Urteil vom 2. September 1969 — 2 Zz 9/69 —). Eine richtige, dem Wesen der Kostenregelungen und dem Ausgang des Verfahrens entsprechende Kosten-