

§ 387 BGB; §§ 139, 301 ZPO; PreisAO Nr. 415 vom 6. Mai 1955 (GBI. I S. 330); PreisstopVO vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955).

1. Zu den Aufgaben des Gerichts bei der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Wohnungsmiete.

2. Ist gegen den Klageanspruch Aufrechnung erklärt worden, so ist eine Entscheidung ohne Prüfung der Berechtigung der Aufrechnung nur als Vorbehaltsurteil und nur dann zulässig, wenn die Gegenforderung mit der Klageforderung nicht in rechtlichem Zusammenhang steht. Ein Teilurteil über die Klageforderung ist dagegen unzulässig.

OG, Urteil vom 5. Oktober 1973 - 2 Zz 20/73.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Wohngrundstücks, in dem der Verklagte seit 1968 eine Mietwohnung innehat. Ein schriftlicher Mietvertrag ist am 1. Mai 1971 abgeschlossen worden. Zwischen den Parteien war ursprünglich ein Mietpreis von 40 M monatlich vereinbart worden. Auf Antrag des Verklagten wurde vom Rat der Gemeinde die Miete mit Bescheid vom 27. Oktober 1969 zunächst auf 40 M und mit Bescheid vom 23. September 1970 mit Wirkung vom 1. Oktober 1970 auf monatlich 36 M festgesetzt. Im schriftlichen Mietvertrag vom 1. Mai 1971 haben die Parteien einen monatlichen Mietpreis von 35 M vereinbart.

Die Klägerin hat mit der Klage die Aufhebung des Mietverhältnisses und die Zahlung eines Mietrückstands von 221 M verlangt. Dieser Rückstand sei unter Berücksichtigung des Mietpreisfestsetzungsbescheids vom 23. September 1970 und des Mietvertrages vom 1. Mai 1971 in der Zeit von Januar bis Dezember 1971 aufgelaufen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und bezüglich des von der Klägerin geltend gemachten Mietrückstands vorgetragen, daß er Reparaturarbeiten in der Wohnung vorgenommen und sie der Klägerin unter Übergabe der Belege auch in Rechnung gestellt habe. Darüber hinaus habe er die zu Beginn der Mietzeit gezahlte überhöhte Miete bei den späteren Mietzahlungen abgezogen.

Das Kreisgericht hat mit einer als Teilurteil bezeichneten Entscheidung den Verklagten verurteilt, an die Klägerin 221 M rückständige Miete zu zahlen. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen und die Kostenentscheidung dem Endurteil vorbehalten. Hinsichtlich der Verurteilung des Verklagten zur Zahlung des Mietrückstands hat es ausgeführt: Die Festsetzung der monatlichen Miete auf 36 M sei erst ab Oktober 1970 wirksam geworden. Der Verklagte sei daher nicht berechtigt, den zwischen der zunächst gezahlten Miete von monatlich 40 M und der festgesetzten Miete von monatlich 36 M bestehenden Differenzbetrag zurückzufordern, soweit es sich um den Zeitraum vor dem 1. Oktober 1970 handle. Da der Verklagte auch die von ihm angeblich durchgeführten Reparaturarbeiten nicht durch Rechnungen bzw. Quittungen belegen könne, sei er zur Zahlung der bestehenden Mietrückstände zu verurteilen gewesen. Er könne die von ihm geltend gemachten Ansprüche jedoch innerhalb von 14 Tagen dem Gericht substantiiert mitteilen und ggf. Widerklage erheben.

Gegen die Verurteilung zur Zahlung und die Kostenentscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Der Kassationsantrag weist zutreffend auf rechtliche Mängel prozessualer und materieller Art hin, mit denen das Urteil des Kreisgerichts behaftet ist.

Das Kreisgericht hat über die vom Verklagten erklärte Aufrechnung nicht entschieden. Das war fehlerhaft. Da die Begründetheit des von der Klägerin geltend gemachten Zahlungsanspruchs davon abhängt, ob und ggf. in welcher Höhe der Verklagte wirksam aufrechnen konnte, konnte zunächst gemäß § 301 ZPO kein Teilurteil des Inhalts ergehen, daß der Klägerin dieser Anspruch zuerkannt wird; denn insoweit war der

Rechtsstreit gerade nicht zur Entscheidung reif. Das Kreisgericht ist annehmbar davon ausgegangen, daß es deshalb so verfahren durfte, weil in bestimmten Fällen eine Entscheidung über den Klageanspruch auch dann zulässig ist, wenn die Berechtigung der dagegen erklärten Aufrechnung noch ungeprüft ist. Es kann das aber nur im Wege des Vorbehaltsurteils gemäß § 302 ZPO geschehen, das aber nur dann statthaft ist, wenn der Verklagte mit einer Gegenforderung Aufrechnung erklärt hat, die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit der Klageforderung steht. Da diese Voraussetzung fehlt, kann das Urteil des Kreisgerichts seinem Inhalt nach auch nicht als ein zulässiges Vorbehaltsurteil aufgefaßt werden.

Die Verfahrensweise des Kreisgerichts war damit unter allen in Betracht kommenden prozessrechtlichen Gesichtspunkten ungerechtfertigt. Die Prüfung der Berechtigung der Aufrechnung vor der Entscheidung über den von der Klägerin erhobenen Zahlungsanspruch war vielmehr unerlässlich.

Zu diesem Zweck hätte das Kreisgericht unter Beachtung der sich aus § 139 ZPO ergebenden Hinweis- und Fragepflicht den Verklagten auffordern müssen, näher darzulegen, welche Reparaturleistungen er im einzelnen erbracht hatte und wie hoch sich die Kosten dafür belaufen. Danach wäre der Klägerin aufzugeben gewesen, sich über die Behauptung des Verklagten zu erklären (§ 138 Abs. 2 ZPO). Weiterhin hätten beide Parteien aufgefordert werden müssen, etwa in ihrem Besitz befindliche Belege über in der Wohnung des Verklagten durchgeführte Reparaturarbeiten beim Kreisgericht, einzureichen. Auf Grund der Erklärungen der Parteien wäre dann vom Kreisgericht darüber zu befinden gewesen, ob eine weitere Beweiserhebung erforderlich war, ehe darüber entschieden werden konnte, ob dem Verklagten wegen durchgeführter Reparaturarbeiten Ersatzansprüche, insbesondere nach §§ 538 Abs. 2, 547 BGB (vgl. dazu auch OG, Urteil vom 9. Januar 1968 — 2 Zz 31/67 - [OGZ Bd. 12 S. 48; NJ 1968 S. 252]), zustehen.

Da der Verklagte auch wegen überzahlter Miete Aufrechnung erklärt hat, hätte auch insoweit eine weitere Sachaufklärung stattfinden müssen. Dabei wäre in erster Linie zu prüfen gewesen, in welcher Höhe er überhaupt zur Mietzahlung verpflichtet war. Zur Klärung dieser Frage ist der zwischen den Parteien am 1. Mai 1971 schriftlich abgeschlossene Mietvertrag heranzuziehen. Aus Ziff. II ergibt sich der Beginn der Mietzeit mit dem 1. August 1968. Der Mietpreis ist mit 35 M angegeben. Bei dieser an sich klaren Regelung könnte davon ausgegangen werden, daß die Parteien sich auf den genannten Mietpreis seit Mietbeginn geeinigt haben. Dieser Auslegung des Vertrags stehen jedoch die in der Vergangenheit zwischen den Parteien vorhanden gewesenen Differenzen über die Mietpreishöhe entgegen, so daß nicht ohne weiteres angenommen werden kann, daß der im schriftlichen Mietvertrag vereinbarte Mietbetrag unabhängig davon von Anfang an gelten sollte, daß vom zuständigen Mietpreisobgarj bis zum 30. September 1970 ein Mietpreis von 40 M monatlich festgesetzt wurde und für die nachfolgende Zeit ein solcher von 36 M festgesetzt ist.

Dabei ist allerdings auch auf folgendes hinzuweisen: Wenn die Parteien davon ausgegangen sein sollten, daß die Miete erst ab 1. Mai 1971 35 M monatlich betragen sollte, wäre unter den hier vorliegenden Umständen weiter noch zu klären, ob die ursprünglich mündlich vereinbarte und durch den Mietpreisfestsetzungsbescheid vom 27. Oktober 1969 in dieser Höhe auch festgesetzte Miete von 40 M monatlich tatsächlich bis zum 30. September 1970 unter Berücksichtigung des geltenden Preisstopps (PreisAO Nr. 415 — AO über die Forde-