

## Zivilrecht

§§ 98, 100 Abs. 3, 101, 433 Abs. 2 ZGB; § 46 ZPO.

1. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich im Verhältnis zum Mieter nicht schlechthin auf das gesamte Grundstück, sondern nur auf die Mietwohnung einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen.

2. Steht das Eigentum an einem Mietgrundstück mehreren Eigentümern gemeinschaftlich zu, dann stellt sich die Instandhaltungspflicht aus dem Mietvertrag als eine gemeinschaftliche Verpflichtung der Vermieter dar. Instandhaltungsansprüche sind deshalb allen Vermietern gegenüber geltend zu machen.

3. Sind an einem Wohnungsmietverhältnis mehrere Mieter (z. B. Eheleute) beteiligt, dann handelt es sich bei Instandhaltungsansprüchen um ihnen gemeinschaftlich zustehende Forderungen, die im Prozeß nur von allen Mietern gemeinsam geltend gemacht werden können.

4. Eine Einigung, in der der Vermieter in Verkennung der Rechtslage weitergehende als ihm kraft Gesetzes oder Vertrag obliegende Verpflichtungen eingeht, steht mit den Grundsätzen des sozialistischen Rechts nicht im Einklang. Sie darf deshalb nicht durch Aufnahme in das Protokoll bestätigt werden.

OG, Urteil vom 16. Dezember 1976 — 2 OZK 28/76.

Die Kläger sind Mieter im Grundstück des Verklagten. Wegen verschiedener Mängel an den Mietwohnungen und am Gebäude, die durch den Rat der Stadt (Stadtbauamt) im Schreiben vom 19. August 1975 festgestellt worden sind, haben sie gegen den Verklagten als Vermieter Klage erhoben.

Die Kläger haben beantragt, den Verklagten zu verurteilen,

- a) in der Waschküche ein Fenster einsetzen zu lassen,
- b) einen neuen Waschkessel setzen zu lassen,
- c) Die Schornsteinreinigungsklappen im Keller durch neue ersetzen zu lassen,
- d) Putzschäden am Grundstück ausbessern zu lassen,
- e) sämtliche Fenster des Hauses nachbessern, verfugen und streichen zu lassen,
- f) den Gasbadeofen außer Betrieb setzen und in der Wohnung einen neuen Durchlauferhitzer anbringen zu lassen,
- g) die gesamte elektrische Anlage des Hauses durch einen Fachmann überprüfen und reparieren bzw. erneuern zu lassen,
- h) das Dach des Grundstücks ausbessern und das Küchenfenster bei der Familie W. erneuern zu lassen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat die sachliche Berechtigung der Ansprüche teilweise angezweifelt und die Aktivlegitimation der Kläger für einen Teil der gestellten Anträge bestritten.

Das Kreisgericht hat den Klageanträgen entsprochen, wobei es hinsichtlich des Antrags zu h) insoweit über den Antrag hinausgegangen ist, als es den Verklagten u. a. verurteilte, das Dach des Grundstücks ausbessern bzw. erneuern zu lassen.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte Berufung eingelegt und beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Kläger haben Abweisung der Berufung beantragt.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Bezirksgericht haben die Prozeßparteien auf Vorschlag des Gerichts folgende Einigung geschlossen:

1. Der Verklagte verpflichtet sich, die im Urteil des Kreisgerichts aufgeführten Arbeiten durchführen zu lassen mit der Maßgabe, daß es sich um den Gasbadeofen bzw. Durchlauferhitzer in der Wohnung der Familie W. handelt.

2. Der Kläger B. wird dem Verklagten bis zum 16. April 1976 die hierfür in Frage kommenden Handwerksbetriebe mitteilen.

3. Der Verklagte verpflichtet sich, sodann bis spätestens zum 15. Mai 1976 diese Handwerker zu beauftragen und dem Kläger B. die schriftlich bestätigte Auftragserteilung bis zu diesem Zeitpunkt zu übersenden.

4. Der Verklagte erklärt, daß er dem Tischlermeister St. und dem Elektriker S. bereits entsprechende Aufträge erteilt hat.

5. Sollte der Verklagte bis zum 15. Mai 1976 in dieser Beziehung nichts unternommen haben, ermächtigt er hiermit die Kläger, die in Frage kommenden Handwerker mit der Ausführung der Arbeiten auf seine Kosten zu beauftragen. Das gilt auch für den Fall, daß der Tischlermeister St. und der Elektriker S. bis dahin die Aufträge nicht ausgeführt haben.

6. Im übrigen werden die Parteien sich bei Schwierigkeiten hinsichtlich der Handwerkerbeschaffung gegenseitig unverzüglich informieren.

7. Die Parteien erklären nach Belehrung, daß sie auf den Widerruf der Einigung verzichten.

Die Kosten des Verfahrens hat das Bezirksgericht durch Beschluß vom gleichen Tag dem Verklagten auferlegt. Gegen die Einigung und die Kostenentscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Nach den Sachumständen, wie sie im bisherigen Verfahren von den Prozeßparteien vorgetragen und sich im Ergebnis der weiteren Sachaufklärung durch die Instanzgerichte ergeben haben, steht die Einigung nicht mit den Grundsätzen des sozialistischen Rechts im Einklang. Sie hätte daher gemäß § 46 Abs. 1 ZPO nicht durch Aufnahme in das Protokoll bestätigt werden dürfen.

Zunächst ist festzustellen, daß die vom Verklagten in der Einigung übernommenen Verpflichtungen zum Teil über die Rechtspflichten hinausgehen, wie sie nach dem Gesetz dem Vermieter gegenüber den Mietern obliegen. Dafür, daß im konkreten Fall der Vermieter auf Grund der bestehenden Mietverträge weitergehende Verpflichtungen zu erfüllen habe, liegen keine Anhaltspunkte vor.

Gemäß § 2 Abs. 2 EGZGB ist die Prüfung der Rechtslage auf Grund der Bestimmungen des ZGB vorzunehmen, da ungeachtet dessen, daß der Konflikt bereits vor dem 1. Januar 1976 aufgetreten ist, über Rechte und Pflichten zu befinden ist, die den Inhalt der Mietverhältnisse auch nach diesem Zeitpunkt betreffen (vgl. NJ 1976 S. 336).

Auszugehen ist demnach von § 101 ZGB i. V. m. § 98 ZGB, wonach sich die Instandhaltungspflicht des Vermieters im Verhältnis zu den Mietern nicht schlechthin auf das gesamte Grundstück, sondern auf die Mietwohnungen einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen erstreckt.

Nach dem Inhalt der Einigung ist auf diese Unterscheidung keine Rücksicht genommen worden. Die vom Verklagten eingegangenen Verpflichtungen gehen vielmehr über das hinaus, wozu er kraft Gesetzes gegenüber den Klägern verpflichtet wäre. Das betrifft die Verpflichtungen, die unter den Buchstaben d), e), g) und h) in die Einigung eingegangen sind. Sowohl hinsichtlich der Putzschäden als auch hinsichtlich der Schäden an den Fenstern, der elektrischen Anlage und des Daches können die Kläger nur in dem Umfang Instandsetzungen verlangen, wie sie in ihrem Mietbereich (Wohnräume einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen) beeinträchtigt sind. Sie können also nicht fordern, daß sämtliche Putzschäden am oder im Haus beseitigt werden, sondern nur die, die sich in ihren jeweiligen Mieträumen und den Gemeinschaftseinrichtungen befinden und — hinsichtlich des Außenputzes — soweit dadurch ihre Mieterrechte durch eindringende Feuchtigkeit oder dergleichen beeinträchtigt werden.

Für die Fenster, die elektrische Anlage und das Dach gilt