

Verklagten wäre zu empfehlen, seinen Antrag darauf zu richten, den Pkw in sein Alleineigentum zu übertragen und den weiteren Verklagten R. — seine Einbeziehung vorausgesetzt — zur Herausgabe des Pkw an den Verklagten zu verurteilen.

Daneben wäre die Möglichkeit gegeben, über die Rechtsbeziehungen der weiteren Prozeßbeteiligten R./K. und K./Klägerin in diesem Verfahren mit zu entscheiden. Die jeweilige Antragstellung müßte sich auf die Rückzahlung des Kaufpreises unter Beachtung der erfolgten Nutzung und Wertminderung erstrecken. Die weiteren Beteiligten sollten zunächst die Möglichkeit prüfen, außerhalb eines Gerichtsverfahrens eine rechtliche Klärung ihrer zivilrechtlichen Beziehungen herbeizuführen.

Zivilrecht * 1

§§ 101, 107, 108, 109, 356, 357 ZGB.

1. Kommt der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht in bezug auf die Wohnung nicht nach, so stehen dem Mieter die sich aus dem Gesetz (insb. §§ 101 Satz 4, 108, 109 ZGB) ergebenden Ansprüche gegen den Vermieter zu. Andererseits hat der Mieter dem Vermieter auftretende Mängel unverzüglich anzuzeigen und ihre Ausweitung zu verhindern. Darüber hinaus muß er dem Vermieter eine angemessene Frist zur Durchführung notwendiger Reparaturen setzen, wenn er den Anspruch auf Vornahme und Erstattung der dafür erforderlichen Aufwendungen geltend machen will.

2. Hat der Mieter die ihm gegenüber dem Vermieter obliegenden Pflichten zur Mängelanzeige und zur Fristsetzung für die Mängelbeseitigung nicht erfüllt und steht ihm deshalb ein Erstattungsanspruch aus dem Mietverhältnis nicht zu, so kann er als Folge des Ausschlusses mietvertraglicher Ansprüche Forderungen gegen den Vermieter aus den Bestimmungen über die Pflicht zur Rückgabe von unberechtigt erlangten Leistungen geltend machen.

OG, Urteil vom 27. Januar 1987 - 2 OZK 35/86.

Die Klägerin war mit dem Sohn der Verklagten bis zu dessen Tod am 21. September 1983 verheiratet; sie hat bis Oktober 1985 in einer Wohnung im Hause der Verklagten gewohnt.

Die Klägerin hat im Januar 1986 Klage erhoben und vortragen: Mit ihrem verstorbenen Ehemann habe sie im Wohnzimmer die Wände mit Sprelacart-Platten und die Decke mit Holz verkleidet sowie eine Kachelofen-Luftheizung eingebaut. Diese Veränderungen seien zur Herstellung der Wohnbarkeit der Räume erforderlich gewesen.

Die Klägerin hat beantragt, die Verklagte zur Zahlung von 1 084,70 M zu verurteilen.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und erwidert: Die von der Klägerin vorgenommenen Veränderungen seien zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung nicht nötig gewesen, sondern hätten lediglich ästhetischem Empfinden Genüge getan. Im übrigen könne die Klägerin die Sprelacart-Platten und die Holzdecke abnehmen und dafür den alten Zustand wiederherstellen. Der Ofen sei in einem funktionsfähigen Zustand gewesen.

Das Kreisgericht hat die Verklagte zur Zahlung von 616,70 M verurteilt und zur Begründung ausgeführt: Der Ofen sei erneuerungsbedürftig gewesen, jedoch könne wegen Verjährung des Anspruchs aus § 109 ZGB lediglich der wirtschaftliche Vorteil nach § 356 ZGB ausgeglichen werden. Das treffe auch hinsichtlich der Wandverkleidung zu.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Es hat seine Entscheidung wie folgt begründet: Die notwendige Erneuerung des Ofens und die erforderlich gewesene Anbringung der Sprelacart-Platten seien Instandhaltungspflichten des Vermieters, die sich aus § 101 ZGB ergeben. Insofern hätte die Klägerin eine Kostenerstattung gemäß § 109 ZGB fordern können. Da es sich aber um Ansprüche aus dem Mietvertrag handle, bestehe eine Verjährungsfrist von zwei Jahren, die am 1. Oktober 1983 begonnen habe und am 30. September 1985 abgelaufen sei. Die Ansprüche der Klägerin seien deshalb bei Klageeinreichung bereits verjährt gewesen. Da es sich um vertragliche Beziehungen zwischen den Prozeßparteien handle, sei deren Beurteilung auf der Grundlage außervertraglicher Bestimmungen nicht möglich.

Der gegen das Urteil des Bezirksgerichts gerichtete Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts hatte Erfolg.

Aus der Begründung:

Zutreffend hat das Bezirksgericht festgestellt, daß die Leistungen der Klägerin für die Wohnung im Haus der Verklagten im Rahmen eines Mietverhältnisses erbracht worden sind. Es ist dem Bezirksgericht auch insoweit zu folgen, als die Instandhaltung des Wohnraumes, wozu eine ordnungsgemäße Heizquelle sowie die Erhaltung der Wandverkleidung zählt, zu den Aufgaben des Vermieters gehört, die sich aus § 101 ZGB ergeben. Es hat aber verkannt, daß es im vorliegenden Fall nicht darum ging, anstelle eines wegen Verjährung nicht mehr durchsetzbaren vertraglichen Anspruchs nunmehr außervertragliche Bereicherungsansprüche geltend zu machen. Vielmehr standen der Klägerin vertragliche Ansprüche nach § 109 ZGB überhaupt nicht zu, so daß zu prüfen war, ob die Verklagte gemäß § 356 ZGB einen ungerechtfertigten materiellen Vorteil erlangt hat. Das ergibt sich aus folgendem:

Kommt der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, stehen dem Mieter die sich aus dem Gesetz (insbesondere aus §§ 101 Satz 4, 108 und 109 ZGB) ergebenden Ansprüche gegen den Vermieter zu. Andererseits hat der Mieter dem Vermieter auftretende Mängel unverzüglich anzuzeigen (§ 107 Abs. 1 ZGB) und ihre Ausweitung zu verhindern. Darüber hinaus muß er dem Vermieter eine angemessene Frist zur Durchführung notwendiger Reparaturen setzen, wenn er den Anspruch auf Vornahme und Erstattung der dafür erforderlichen Aufwendungen geltend machen will (§§ 108 Abs. 1, 109 Abs. 1 ZGB). Daran fehlt es im vorliegenden Falle.

Wie sich aus dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Kreisgericht ergibt, hat die Klägerin erklärt, daß die Verklagte die Bezahlung der Arbeiten nicht zugesagt habe, weil der verstorbene Ehemann der Klägerin und Sohn der Verklagten das Grundstück einmal übernehmen sollte. Abgesehen davon, daß keine förmliche Anzeige des Mangels erfolgt ist, fehlt es auch an einer Fristsetzung für die Mängelbeseitigung. Die Klägerin hat vielmehr in der Berufungsverhandlung vor dem Bezirksgericht nochmals erklärt, Renovierungs- und andere Arbeiten seien am Grundstück aus den o. g. Gründen in eigener Regie vorgenommen worden, ohne dafür Leistungen des Vermieters zurückzuverlangen. Dem hat die Verklagte auch nicht widersprochen.

Aus diesen Erklärungen der Prozeßparteien folgt, daß die erforderlichen Voraussetzungen der §§ 101, 107, 108 und 109 ZGB für die Selbstvornahme der Reparaturen durch den Mieter und für einen Kostenerstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter nicht Vorlagen. Damit scheiden Ansprüche der Klägerin aus dem Mietverhältnis im Zusammenhang mit den von ihr in der Wohnung durchgeführten Instandhaltungsarbeiten überhaupt aus. Das bedeutet jedoch nicht, daß der Klägerin nicht Ansprüche auf Grund anderer Rechtsvorschriften zustehen können.

Es ist in der Rechtsprechung und Lehre unbestritten, daß außervertragliche Ansprüche nach § 356, 357 ZGB gerade dann zum Zuge kommen können, wenn wegen Nichtanzeige eines Mangels (§ 109 ZGB) oder Nichtbeachtung von Fristen vertragliche Ansprüche ausgeschlossen sind (vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, Berlin 1981, S. 301 f.; OG, Urteil vom 22. Dezember 1981 — 2 OZK 39/81 — NJ 1982, Heft 3, S. 136). Allerdings kann als Folge des Ausschlusses mietvertraglicher Ansprüche eine Minderung des Betrags in Betracht kommen, der dem Mieter (der Klägerin) zusteht, da eine Leistungsverpflichtung unter dieser Voraussetzung nur im Umfang der materiellen Vorteile des Vermieters besteht, die sich durch die Leistung des Mieters ergeben.

Da es sich bei Ansprüchen nach §§ 356, 357 ZGB nicht um vertragliche, sondern um außervertragliche Ansprüche handelt, kommt gemäß § 474 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB eine Verjährungsfrist von vier Jahren zur Anwendung.

Der Auffassung des Bezirksgerichts, daß auf Grund der familiären Besonderheiten des vorliegenden Falles die Verjährungsfrist erst nach dem Tode des Ehemannes der Klägerin bzw. Sohnes der Verklagten am 1. Oktober 1983 zu laufen begann, wird zugestimmt. Die Marge ist am 30. Januar 1986 beim Kreisgericht — mithin innerhalb der Verjährungsfrist — erhoben worden.

Das Kreisgericht hat den materiellen Vorteil auf der