

Baupolizei für jede Benutzung gesperrt wurde. Wenn das Stadtgericht jedoch hieraus den Schluß zieht, daß allein aus der Tatsache, daß der dem Beklagten überlassene Keller ohne Verschulden des Vermieters unbrauchbar geworden ist, eine Verpflichtung der Kläger zum Schadensersatz nicht hergeleitet werden könne, weil der Beklagte auf Grund des § 537 BGB in diesem Falle lediglich ganz oder teilweise von der Mietzahlung befreit sei, so ist diese Auffassung rechtsirrig.

Das Stadtgericht hat den § 538 BGB überhaupt nicht beachtet. Nach dieser Bestimmung kann der Mieter statt der im § 537 BGB festgelegten Rechte auch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug kommt. Das Stadtgericht hätte prüfen müssen, ob der Klageanspruch auf einen Mangel zurückgeht, der vom Vermieter zu beseitigen war. Dabei dürfte es nicht davon ausgehen, daß ein Kellerraum wie ein Wohnraum zu behandeln ist. Daß der Mieter für unbenutzbar gewordene Wohnräume vom Vermieter keinen Ersatz in Gestalt eines anderen Wohnraumes verlangen kann, ist zweifelsfrei und vom Stadtgericht zutreffend festgestellt worden. Dagegen fehlt es an der Auseinandersetzung mit der Frage, ob der Kellerraum wie ein Wohnraum zu behandeln ist. Dazu hätte das Gericht auf die vertraglichen Abmachungen der Parteien und auf die Lebensverhältnisse überhaupt eingehen müssen.

Aus dem gesamten Vorbringen der Parteien ergibt sich, daß ein Kellerraum mitvermietet wurde. Es entspricht auch der allgemeinen Lebenserfahrung, daß bei Abschluß von Wohnungsmietverträgen keineswegs ein bestimmter Kellerraum mitvermietet wird, sondern nur der Anspruch auf Überlassung überhaupt eines Keller- raumes besteht, dessen Bestimmung und Auswahl den Vereinbarungen der Parteien überlassen ist. In der Regel wird der Besitzer der größten Wohnung einen größeren Kellerraum beanspruchen können usw. Daraus ergibt sich, daß bei Wegfall eines solchen Keller- raumes — etwa durch Zerstörung — der Anspruch des Mieters auf einen vertraglich zugesicherten Kellerraum nicht schlechterdings untergeht. Das ergibt sich schon aus der Überlegung, daß z. B. bei dem während des Krieges erfolgten Umbau eines Kellerteiles als Luft- schutzraum die davon betroffenen Mieter nicht ihres Anspruchs auf Überlassung eines Keller- raumes verlustig gingen, sondern ihr bestehender Anspruch durch realisiert wurde, daß der verbleibende Keller unter die Mieter neu aufgeteilt wurde oder zwei Mieter einen gemeinsamen Kellerraum benutzten. Es ist also in der Regel durchaus möglich und auch zumutbar, durch entsprechende Maßnahmen dem Mieter an Stelle des zerstörten oder schadhaft gewordenen Keller- raumes einen anderen zu geben, wie es später auch im vor- liegenden Falle geschehen ist.

Die formale und rechtlich unzulängliche Behandlung der Sache hat das Stadtgericht jedoch daran gehindert, weiter zu prüfen, ob die Kläger alle Möglichkeiten er- wägen und ausgeschöpft und sich ernsthaft bemüht haben, dem Beklagten einen anderen Kellerraum zur Verfügung zu stellen. Geschah dies nicht, so kamen die Kläger mit der Beseitigung des Mangels in Verzug und sind dem Beklagten schadensersatzpflichtig.

Dies Stadtgericht hat sich nicht mit der Frage auseinandergesetzt, welche Pflichten der Vermieter hat, wenn er vom Mieter auf bestimmte Mängel hingewiesen wird. Dazu hätte jedoch Veranlassung bestan- den, weil der Beklagte durch Vorlage seiner Schreiben vom 24. März 1946 und 29. Juli 1948 den Beweis dafür angetreten hatte, daß er die Kläger schriftlich auf den Mangel des Keller- raumes hingewiesen und um Ab- stellung des Mangels durch Bereitstellung eines trocken- en Raumes gebeten und daß er die Kläger für den durch die Nichterfüllung des Vertrages entstehenden Schaden an seinem im Keller lagernden Gut haftbar gemacht hatte. Wenn sich das Stadtgericht in seinem Urteil über diese konkreten Behauptungen des Beklag- ten mit dem einen Satz hinwegsetzt, daß die Kläger in der Berufungsinstanz unwidersprochen behauptet hätten, daß nichts der anderweitigen Unterbringung der Kisten im Hauskeller entgegengestanden hätte, wenn ihnen der drohende Schaden bekannt gewesen wäre, so verletzt das Gericht die ihm auf Grund von § 139 ZPO obliegende Pflicht. Falls das Stadtgericht sich nicht im

klaren war, ob der Beklagte sein erstinstanzliches Vor- bringen insoweit noch aufrechterhielt, hätte es dies auf- klären müssen. Hätte das Gericht diese Frage nicht formal behandelt und wäre es davon ausgegangen, welche Pflichten der Vermieter hat, so hätte es auch einen weiteren Fehler vermieden, der in der falschen Anwendung des § 254 BGB besteht. Die Tatsache, daß der Mieter vom Vermieter zweimal unmißverständlich die Abstellung des Mangels gefordert und auf die Ver- pflichtung zum Schadensersatz hingewiesen hatte, hätte für den Vermieter genügende Veranlassung sein müssen, sich um die Beschaffenheit des Kellers, um den Schaden, der an den Sachen des Mieters entstehen konnte, und um die Beseitigung des Mangels zu küm- mern. Es war keinesfalls erforderlich, daß der Mieter eindringlich und im einzelnen hervorhob, welcher Schaden entstehen könnte. Das Gesetz sieht in § 535 BGB ausdrücklich vor, daß nicht nur der Mieter ver- pflichtet ist, den vereinbarten Mietzins zu zahlen, son- dern daß der Vermieter seinerseits die Verpflichtung hat, den Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren. Das wird in § 536 BGB weiter dahin festgelegt, daß der Vermieter die vermietete Sache während der Mietzeit in gebrauchsfähigem Zustande zu erhalten hat. Diese Verpflichtung beinhaltet ein aktives Verhalten des Ver- mieters, ein Sichbemühen um die Brauchbarkeit der Mietsache; das schließt weiter ein, daß der Vermieter auf Beschwerden des Mieters eingeht, mit ihm die Lage bespricht und die Möglichkeiten zur Abstellung mit ihm erörtert. Das kann weiter erforderlich machen, daß der Vermieter zur Lösung solcher Fragen, die sich insbesondere auch durch den Krieg und seine Folgen ergeben haben, die Hausgemeinschaft heranzieht und mit ihr gemeinsam Wege zur Beseitigung von Mängeln findet. So hätte im vorliegenden Fall mit allen Mietern die Frage besprochen werden können, welcher Keller- raum dem Beklagten zur Verfügung gestellt werden könnte, ob etwa frühere Luftschutzräume leerstanden und benutzbar gemacht werden konnten und ob es zu vertreten war, etwa nicht im Hause wohnenden Per- sonen Keller zu überlassen, ehe der Bedarf der Mieter gedeckt war. Zur Beurteilung der Frage, ob der Ver- mieter alles zur Abhilfe Erforderliche getan hat, wäre es unter Umständen erforderlich gewesen, weiteren Be- weis zu erheben. Die Träger unserer demokratischen Staatsmacht, die Arbeiterklasse und ihre Verbündeten, erwarten eine solche demokratische Auslegung und An- wendung des Mietrechts.

Es ist darum abwegig, wenn das Stadtgericht im vor- liegenden Fall ein überwiegend mitwirkendes Ver- schulden des Beklagten nach § 254 BGB angenommen hat, weil der Beklagte die sperrigen Umzugskisten weder in seine Wohnung genommen noch die Kläger auf den drohenden Schaden im einzelnen hingewiesen habe. Dagegen ergibt sich aus der richtigen Anwendung des Mietrechts, daß die Kläger schadensersatzpflichtig sind, wenn sie nicht den Nachweis führen können, daß sie alles zur Beseitigung des Mangels Erforderliche getan haben.

§§ 1, 3 Abs. 3, 10 Abs. 3, 49 MSchG.

1. Das die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges aussprechende Urteil darf nicht vor Ablauf eines Monats seit Erhebung der Klage ergehen.

2. Ein Vertrag mit einer gegen die Grundsätze des Mieterschutzgesetzes verstoßenden Räumungsklausel ist unwirksam.

3. Der Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen für die Mietsache ist nicht von einer dem Vermieter erteilten Auflage des Bauaufsichtsamts abhängig.

4. Die Kenntnis des schlechten baulichen Auslandes der Wohnung zur Zeit der Zuweisung schließt das Aufrechnungsrecht des Mieters mit Ansprüchen aus begründeten Aufwendungen für die Instandsetzung der Mietsache nicht aus.

KG, Urt. vom 25. März 1954 — Zz 2/54.

Der Beklagte bewohnt mit seiner Familie im Hause der Klägerin eine Dreizimmerwohnung, die ihm im Mai 1951 durch das Wohnungsamt zugewiesen wurde. Der monatliche Mietzins beträgt 68 DM.

Mit der Begründung, daß der Beklagte die Miete für die Monate November und Dezember 1952 nicht gezahlt habe, hat die Klägerin mit dem dem Beklagten am 8. Januar 1953 zu- gestellten Schriftsatz vom 22. Dezember 1952 Klage mit dem Anträge erhoben, den Beklagten zur Zahlung von 136 DM