

Vorprozeß umgekehrten Rubrums — 2 Uz 6/53 — festgestellt worden ist. Als vertragliche Verpflichtung kann die Klägerin die Rückzahlung des Kredits in Höhe von rund 150 000 DM nicht mehr fordern. Ihr Verlangen, die gleiche Summe — der gewährte Kredit — müsse ihr als Schadensersatz zurückgezahlt werden, weil der mit dem Kreditnehmer abgeschlossene Vertrag nichtig sei und sie demzufolge in dieser Höhe einen Schaden erlitten habe, ist nach den vorstehenden Ausführungen gesetzwidrig. Insoweit hätte die Klage keinen Erfolg haben können.

Nun hat aber die Klägerin ihren Klaganspruch hilfsweise auch auf die Bestimmungen über ungerechtfertigte Bereicherung gestützt und auch insoweit die Anmeldung zur Konkurstabelle vorgenommen. Mit diesem Klagantrag mußte sie durchdringen, daß § 105 BGB einem solchen Anspruch nicht entgegensteht. Nach dieser Vorschrift soll der Geschäftsunfähige zwar vor Nachteilen bewahrt werden; jedoch ist mit dem ihm gewährten Schutz nicht bezweckt, daß er auf Kosten eines anderen bereichert werden kann. Eine Bereicherung ist im vorliegenden Falle aber eingetreten, denn der Gemeinschuldner Z. hat von der Klägerin einen Kredit von rund 150 000 DM erhalten, der nicht zurückgezahlt worden ist und am Tage der Konkurseröffnung mit 151 239,81 DM saldierte. Eine Vermögensverschiebung, die das Vermögen der Klägerin verringerte, hat demnach stattgefunden. In der in Fotokopie vorliegenden Bilanz des Gemeinschuldners per 31. Dezember 1947 ist als Banzschuld der Betrag von 158 144,34 RM verzeichnet. Damit steht fest, daß der gewährte Kredit in das Geschäftsvermögen des Gemeinschuldners geflossen und zum Ausbau des Gewerbebetriebes benutzt worden ist. Dies ergibt sich auch aus der Aussage des ehemaligen Prokuristen im Betriebe des Z.

Die Behauptung des Verklagten, daß eine Bereicherung des Geschäftsvermögens nicht erfolgt sei, sondern Z. die Kreditbeträge für seine persönlichen Bedürfnisse verbraucht habe, ist widerlegt. Auch seine Behauptung, daß eine Entreichung erfolgt sei, ist nicht bewiesen. Nach den Aussagen des Zeugen sind ihm größere Verlustgeschäfte im Betrieb nicht bekannt geworden.

Die Ansicht der Klägerin, daß die Bereicherung zumindest in Höhe des Betrages von 57 000 DM bestehe, der der Konkursmasse durch den Verkauf von Maschinen und Ersatzteilen zugeflossen sei, da ohne die Kreditgewährung die in der Konkursmasse befindlichen Aktivwerte wesentlich geringer sein würden, ist berechtigt. Um diesen Betrag ist die Konkursmasse auf Kosten der Klägerin bereichert und die Anmeldung eines Teilbetrages von 3500 DM zur Konkurstabelle berechtigt.

Da nur hinsichtlich dieses Teilbetrages Klage erhoben worden ist, diese aber, wenn auch aus anderen als vom Bezirksgericht angenommenen Rechtsgründen berechtigt ist, konnte die Berufung des Verklagten im Ergebnis keinen Erfolg haben.

§§ 536, 538 BGB; §§ 139, 286 ZPO; § 3 Reichsmietengesetz; Ziff. 35 und 55 Runderlaß für Preisbildung Nr. 184/37 vom 12. Dezember 1937.

1. Der Vermieter einer Wohnung kann mit dem Mieter vereinbaren, daß dieser die dem Vermieter nach § 536 BGB obliegende Instandsetzungs- und Erhaltungspflicht übernimmt. Das muß aber, sollen keine preisrechtlichen Bestimmungen verletzt werden, in der Höhe des Mietzinses objektiv feststellbar zum Ausdruck kommen.

2. Bei der inhaltlichen Abgrenzung der sog. Schönheitsreparaturen von den zur Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes der Wohnung notwendigen Aufwendungen handelt es sich um eine in jedem Fall zu prüfende Rechtsfrage.

OG, Urt. vom 8. März 1957 - 1 Zz 14/57.

Die Klägern ist Verwalterin des Hausgrundstücks in L. B.-Straße, in dem die Verklagte und ihr Ehemann eine im vierten Stockwerk gelegene dreieinhalb Zimmer umfassende Wohnung zum monatlichen Mietzins von 55 DM innehaben. Bei ihrem Einzug hat die Verklagte die Klägerin aufgefordert, die Wohnung in gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Die Klägerin ließ einige kleinere Reparaturen auf ihre Rechnung ausführen, lehnte aber ab, die verlangten Malerarbeiten ausführen zu lassen mit der Begründung, daß es sich dabei um Schönheitsreparaturen handele, die der Mieter selbst zu

tragen habe. Die Verklagte hat daraufhin die Arbeiten selbst in Auftrag gegeben. Zwei Zimmer sind mit Grundanstrich und Einfassung versehen worden, ein Zimmer mit doppeltem und eins mit einfachem Walzmuster, während acht Türen weiß lackiert wurden und eine Holztrennwand im Badezimmer einen Ölanstrich erhielt. Da sich die Klägerin weigerte, die entstandenen Kosten von 322,45 DM zu übernehmen, erklärte die Verklagte in dieser Höhe die Aufrechnung mit den fällig werdenden Mietzinsforderungen in Höhe von 30 DM monatlich. Die Klägerin widersprach der Aufrechnung. Sie hat nach vorangegangem Mahnverfahren beantragt, die Verklagte zur Zahlung von 270 DM nebst 4 Prozent Zinsen vom jeweiligen Fälligkeitstage an zu verurteilen.

Die Verklagte hat Klagabweisung beantragt. Sie stützt die zur Aufrechnung gestellte Forderung auf §§ 536, 538, 547 BGB und macht geltend, daß die Verpflichtung des Vermieters zur Instandsetzung der Wohnung sich auch auf die Ausführung des Walzmusters an den Wänden und das Lackieren der Türen erstreckt. Übrigens sei die Wohnung seit etwa 20 Jahren nicht hergerichtet worden.

Das Kreisgericht hat die Verklagte verurteilt, an die Klägerin 138,40 DM zu zahlen, und im übrigen die Klage abgewiesen. Es ist der Auffassung, daß die Verklagte einen neuen Grundanstrich verlangen könne, der die Wohnung in einen zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand versetzt. Die weitere Forderung der Verklagten für das Lackieren der Türen und der Trennwand im Bad sowie für das Walzmuster an den Wänden gehe aber zu weit. Das seien Ausgaben für Schönheitsreparaturen, die der Mieter selbst zu tragen habe.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts, mit dem Verletzung der §§ 536 ff. BGB, 139, 286 ZPO gerügt wird. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Dem Kreisgericht ist darin zuzustimmen, daß dann, wenn, wie im vorliegenden Falle, keine Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Vergütung der beim Bezüge einer Wohnung erforderlichen Reparaturarbeiten getroffen worden ist, von der gesetzlichen Regelung des § 536 BGB auszugehen ist, wonach der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen.

Diese Verpflichtung bedeutet nicht etwa, wie von den Vermietern bisweilen eingewendet wird, eine einseitige Belastung des Vermieters, der eine Gegenleistung nicht gegenübersteht. Sie wird vielmehr durch den Abschluß des Mietvertrages und den darin vereinbarten Mietzins begründet. Dieser wird in der Regel so bemessen, daß er zur Deckung der Betriebs- und Instandsetzungskosten des Hausgrundstückes ausreicht und darüber hinaus dem Vermieter eine angemessene Verzinsung des in der Mietsache investierten Fremd- und Eigenkapitals gewährt. Das trifft in gleichem Maße für sogenannte Altwohnungen, d. h. solche, die vor dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind, wie auch für Neubauwohnungen zu. Die gesetzliche Grundlage für diese Bemessung des Mietzinses bietet § 3 des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 (RGBl. I S. 273) in der Fassung vom 20. April 1936 (RGBl. I S. 378), der für Altwohnungen die Festsetzung einer gesetzlichen Miete auf der Grundlage der sogenannten Friedensmiete ermöglichte, und bilden weiter die Ziffern 35 und 55 des Runderlasses für die Preisbildung Nr. 184/37 vom 12. Dezember 1937, die eine ähnliche Mietpreisbildung für Neubauwohnungen vorsehen.

Will der Vermieter die Kosten, die erforderlich sind, um eine Wohnung in den vertragsmäßigen Zustand zu versetzen, nicht übernehmen, so muß er dies mit dem Mieter vertraglich vereinbaren. Diese Verlagerung der an sich nach § 536 BGB dem Vermieter obliegenden Pflicht auf den Mieter muß dann aber, wenn die zu vereinbarende Miete nicht gegen zwingende preisrechtliche Bestimmungen verstoßen soll, in der Höhe des Mietzinses ihren Ausdruck finden. Andernfalls wäre die Vereinbarung wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nach § 134 BGB rechtsunwirksam.

Im vorliegenden Fall ist unstreitig, daß die Parteien keine Vereinbarung im dargelegten Sinn getroffen haben. Das hat zur Folge, daß die Klägerin — richtigerweise der Vermieter — der Verklagten, da es sich unbedenklich um Instandsetzung der Wohnung, handelt, nach §§ 536—538 BGB dem Grunde nach erstattungspflichtig ist. Das ist vom Kreisgericht auch rechtsirrtumsfrei erkannt worden. Auch der Höhe nach bestehen gegen den für aufrechenbar erklärten Erstattungsanspruch der Verklagten von 131,60 DM für in der Wohnung ausgeführte Malerarbeiten keine Bedenken.