

In diesem Zusammenhang taucht sofort die Frage auf, in welchen Zustand die Wohnung zu versetzen ist, um als vertragsgemäß i. S. von § 536 BGB zu gelten. Die Formulierung des § 536 BGB trägt schon weitgehend dem Umstand Rechnung, daß es von bestimmten, nur aus dem Vertrag zu begründenden Umständen abhängig ist, welcher Zustand der Wohnung als vertragsgemäß und damit dem Vertragszweck entsprechend anzusehen ist. Er kann regelmäßig nur nach objektiven Bewertungsmaßstäben des Einzelfalls ermittelt werden. Entscheidend kommt es dabei u. a. auf den Zustand zum Zeitpunkt der ersten und zugleich mietpreisbildenden Vermietung der Wohnung an. Entspricht der Mietpreis der Ausstattung der Wohnung, z. B. mit Tapeten, Ölsockel oder sonstigem Komfort, so ist dieser Zustand als vertragsgemäß anzusehen. Hat der Vermieter in der Zwischenzeit bei einer Neufestsetzung der Miete die Wohnung auf eigene Kosten mit Tapeten oder doppeltem Walzmuster versehen lassen, oder ist auf seine Kosten eine Wohnung während der Mietzeit mit Tapeten oder doppeltem Walzmuster versehen worden, dann ist dieser Zustand als vertragsgemäß anzusehen. Der neue Mieter wird dann verlangen können, daß die Wohnung wieder in diesem Zustand hergerichtet wird. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand ist somit nicht direkt und unmittelbar, sondern nur in einem sehr beschränkten Umfang von der allgemeinen Entwicklung der Wohnungswirtschaft und Wohnkultur abhängig. Er ist nicht auf maximale Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses ausgerichtet, schließt aber Veränderungen auf vertraglicher Grundlage, unter Umständen unter gleichzeitiger Mietzinserhöhung, die nur mit Einverständnis der Mietpreisstelle zulässig ist, nicht aus.

So kann z. B. der Einbau eines Bades, wenn dies im Einverständnis mit dem Mieter geschah, die behördlich genehmigte Mietpreiserhöhung durch den Vermieter rechtfertigen. Wertverbesserungen der Mietsache, die der Vermieter ohne Einverständnis des Mieters vorgenommen hat, berechtigen auch dann nicht zur Mietpreiserhöhung durch den Vermieter, wenn die Mietpreisstelle die Miete behördlich höher festgesetzt hat<sup>1</sup>.

Es wird im Einzelfall zu untersuchen sein, ob der Vermieter unter Berufung auf § 3a MSchG nicht die Aufhebung des Mietvertragsverhältnisses gerichtlich durchsetzen kann, wenn der Mieter sich weigert, die genehmigte Mietpreiserhöhung anzuerkennen. Das wird regelmäßig dann der Fall sein, wenn die Wertverbesserung zwar gegen den Willen des Mieters, aber auf Grund behördlicher Auflage erfolgt ist. Mit dem neuen Mieter oder nach Aufhebung des alten Mietverhältnisses kann dann ein neues Mietverhältnis mit dem erhöhten Mietzins abgeschlossen werden.

Es wird im wesentlichen immer darauf ankommen, in welcher Weise sich die Beteiligten darüber einig werden, welcher Zustand der Wohnung als vertragsgemäß anzusehen ist. Der Erfüllungsanspruch des Mieters auf Überlassung der Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand wird dann durch § 539 BGB berührt, wenn aus dem Verhalten des Mieters bei Vertragsabschluß dessen stillschweigendes Einverständnis mit dem Zustand der Mietsache bei Vertragsabschluß angenommen werden kann. Das Gesetz (§ 539 BGB) verbindet damit die Rechtsfolge, daß bei Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis von Mängeln — es sei denn, der Vermieter hat das Nichtvorhandensein von Mängeln ausdrücklich behauptet — der Mieter den Erfüllungsanspruch aus §§ 537, 538 BGB auf nachträgliche Beseitigung von Mängeln verliert oder nur mit ganz bestimmten Beschränkungen die Rechte aus §§ 462, 463 BGB behält, z. B. bei Vorbehalt seiner Rechte bei Übernahme der Mietsache (§§ 539, 464 BGB).

Handelt es sich bei den Mängeln um Kriegsschäden oder um solche Mängel, deren Beseitigung von staatlichen Aufsichtsorganen verlangt wird, oder wird durch diese die Bewohnbarkeit der Wohnung überhaupt eingeschränkt, dann deutet dies darauf hin, daß es sich um solche Mängel handelt, deren Beseitigung der Mieter nach § 547 Abs. 1 BGB unverzüglich ohne Verständigung des Vermieters sofort selbst Vornehmen

kann. Er behält das Recht, Ersatz dieser notwendigen Verwendungen vom Vermieter auch dann zu verlangen, wenn er ohne Vorbehalt die Mietsache mit diesen Mängeln übernommen hat. Die Ersatzansprüche aus § 547 BGB bleiben von der Einschränkung aus § 539 BGB unberührt.

Da der Zwangsmieter keinen oder nur in beschränktem Umfang Einfluß auf die Abfassung des Vertrages hat, ist auf ihn § 539 BGB nicht anwendbar<sup>2</sup>. Da der Erfüllungsanspruch auf Mängelbeseitigung nach der weitverbreiteten Auffassung überwiegend nur über §§ 537, 538 BGB zu realisieren ist, im Fall der Voraussetzungen des § 539 BGB also verloren geht, kommt es bei der Mitwirkung der Staatsanwälte in solchen Verfahren besonders darauf an, in jedem einzelnen Fall zu prüfen, ob nicht aus § 547 ein Ersatzanspruch zu begründen ist, wenn sich der Vermieter auf § 539 beruft.

Es ist zu berücksichtigen, daß die Fassung des § 539 BGB von dem allgemeinen Grundsatz ausgeht, daß bei Abschluß von Verträgen, über deren Inhalt und Umfang hinsichtlich der Pflichten und Rechte aus dem Vertrag sofort klare Verhältnisse geschaffen werden sollen. Das ist auch im Interesse der Vermeidung von Konflikten stets durch Abschluß schriftlicher Mietverträge anzustreben. Es ist bei jeder sich bietenden Gelegenheit durch entsprechende Belehrung der Bürger über deren Rechte und Pflichten als Mieter dafür zu sorgen, daß diese sich nicht aus Unkenntnis der gesetzlichen Bestimmungen bei Vertragsabschluß ihrer Rechte aus §§ 537, 538 BGB begeben.

Es ist zwar grundsätzlich zulässig, die nach § 536 BGB im allgemeinen dem Vermieter obliegende Pflicht zur Beseitigung von Mängeln an der Wohnung auf den Mieter zu übertragen. Der Vertrag ist aber dann gemäß § 134 BGB nichtig, wenn er gegen ein gesetzliches Verbot, nämlich die Preisstoppverordnung, verstößt. Sie stellt sich als mittelbare Preiserhöhung dar und wird in der Regel den behördlich festgesetzten Mietpreis überschreiten. Diese Möglichkeit setzte sich in großem Umfang im ehemaligen Gebiet Preußens gewohnheitsmäßig nach dem ersten Weltkrieg in der Weise durch, daß bestimmte Pflichten des Vermieters, insbesondere die Ausführung der Malerarbeiten, vertraglich dem Mieter übertragen wurden. Die Übernahme der Pflicht des Vermieters durch den Mieter setzt aber regelmäßig voraus, daß die gesetzliche Höchstmiete, die sogenannte Friedensmiete, um 4 Prozent gekürzt wird. Es gibt auch heute noch eine ganze Reihe von Verträgen, die unter diesen Bedingungen abgeschlossen wurden. Sie werden auch neu abgeschlossen. Der Abschluß solcher Verträge ist jetzt immer von der Genehmigung durch die Mietpreisstelle abhängig (§ 7 der Preußischen AusführungsVO zum Reichsmietengesetz von 24. April 1936, GS. S. 99). Das gilt ebenfalls für die Umlegung von Wassergeld. Wenn diese Kosten bis dahin in der gesetzlichen Höchstmiete enthalten waren, ist diese vor Umlegung auf die Mieter um 3 Prozent zu senken (§ 4 der Preußischen AusführungsVO)<sup>3</sup>.

In allen Fällen, in denen Fragen des Mietpreises berührt werden, ist es überhaupt ratsam und zum Teil unumgänglich, vor der Entscheidung durch das Gericht eine gutachtliche Stellungnahme von der Mietpreisstelle anzufordern, da sich nach den landesgesetzlichen Vorschriften bei der Berechnung der Mietzinshöhe und der daraus abzuleitenden Pflichten der Vermieter Unterschiede ergeben. Der gesetzliche Mietzins wird nach dem Reichsmietengesetz in einem Hundertsatz der Friedensmiete festgelegt. Gemäß § 1 der AusführungsVO zum Reichsmietengesetz vom 20. April 1936 (RGBl. I S. 383) beträgt der Mindestsatz der gesetzlichen Miete 110 Prozent der Friedensmiete. Im übrigen wurde von den Landesbehörden die Höhe der Miete festgesetzt. Sie ist gemäß § 3 des Reichsmietengesetzes so festzusetzen, daß sie zur Deckung der Betriebs- und Instandsetzungskosten ausreicht und eine angemessene Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals ermöglicht. Dies wird nochmals unterstrichen durch § 4 des Ge-

<sup>2</sup> vgl. NJ 1951 S. 74.

<sup>3</sup> Man sollte in der Praxis den Begriff „Schönheitsreparaturen“ (oder „Schönheitsinstandsetzungen“) in diesem Zusammenhang vermeiden und ihn künftig nur noch im Sinne der vom Obersten Gericht aufgestellten Definition anwenden (vgl. Ur. vom 8. März 1957 in NJ 1957 S. 415).

<sup>1</sup> vgl. Urteil des BG Halle vom 17. Mai 1955 in NJ-Rechtsprechungsbeilage 1956 Nr. 1 S. 11.