

setzes zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 18. April 1936 (RGBl. I S. 371). Durch die Möglichkeiten der Festsetzung der Höhe der Mieten durch die obersten Landesbehörden gem. § 1 der AusführungsVO zum Reichsmietengesetz vom

26. April 1936 haben sich in der Festsetzung der Höhe der Mieten Unterschiede ergeben. So wurde im Land Sachsen gemäß der Verordnung zur Ausführung des Reichsmietengesetzes vom 28. April 1936 (Sächsisches GBl. S. 41, § 3) die Miete auf 110 Prozent festgesetzt, während es nach der Preußischen AusführungsVO möglich war, die Mieten höher festzusetzen, z. B. in Görlitz bis auf 123 Prozent, da hier bestimmte weitere Verpflichtungen dem Vermieter übertragen wurden, wie sich aus § 7 der Preußischen AusführungsVO ergibt. Bei Übernahme dieser Verpflichtungen durch den Mieter ist dieser berechtigt, die Miete um 4 Prozent zu kürzen. Kommt der Mieter trotz Übernahme der Verpflichtungen diesen nicht nach, so kann der Vermieter, wenn er die sog. Schönheitsinstandsetzungen selbst hat ausführen lassen, die volle gesetzliche Miete verlangen. Die gesetzliche Miete wurde demnach in Preußen unter Beachtung der Ausführung von Schönheitsreparaturen gem. § 7 der AusführungsVO gebildet. Dies führte dazu, daß zwischen der Festsetzung der Mieten im Land Sachsen und Preußen Unterschiede bestanden, die ihre Ursache mit in der Bestimmung des § 7 der Preußischen AusführungsVO hatten. Für das Land Sachsen gibt es diese Möglichkeit des Abzugs von 4 Prozent nicht. Hier ist lediglich die Festsetzung der Miete in Höhe von 110 Prozent erfolgt. Auf jeden Fall ist festzuhalten, daß die gesetzliche Miete in Preußen und Sachsen einmal festgesetzt wurde unter Beachtung des § 3 des Reichsmietengesetzes und § 4 des Gesetzes zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes, d. h., daß sie zur Deckung unter anderem der Instandsetzungs- und Betriebskosten auszureichen hat. In beiden Fällen müssen auch auf Grund der Zahlung der gesetzlichen Miete vom Vermieter die Kosten getragen werden, die aufgewendet werden müssen, um das in gehörigen Zustand versetzte Haus zum Wohnen tauglich zu erhalten. Dazu gehört auch das Kalken der Wände und Decken und das Anbringen des Grundanstriches.

Eine Änderung in der Behandlung der Gebiete der ehemaligen Länder Preußen und Sachsen muß allerdings dann eintreten, wenn es sich um Reparaturen handelt, die über das oben dargelegte Maß hinausgehen. Im Gebiet des ehemaligen Preußen besteht auf Grund des § 7 der Preußischen AusführungsVO die¹¹

volle gesetzliche Miete unter Beachtung der Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter; daher die Möglichkeit des Abzugs von 4 Prozent, wenn der Mieter diese Arbeiten selbst vornimmt. Diese Regelung steht im Gegensatz zu der im ehemaligen Land Sachsen. Zahlt der Mieter in Preußen die volle gesetzliche Miete, kann er vom Vermieter verlangen, daß außer den bereits dargelegten Instandhaltungen (Kalken und Grundanstrich) auch besondere Reparaturen, Walzen oder Tapezieren und andere Arbeiten i. S. des § 7 der Preußischen AusführungsVO durchgeführt werden. Dieser Anspruch steht dem Mieter im ehemaligen Land Sachsen nicht zu, da hier lediglich von § 3 des Reichsmietengesetzes und § 4 des Änderungsgesetzes ausgegangen werden kann. Die Leistungen, die der Vermieter zu erbringen hat, sind also auf Grund der verschiedenen landesgesetzlichen Vorschriften über die Festsetzung der Miete unterschiedlich.

Wird vom Mieter die gesetzliche oder behördlich festgesetzte Höchstmiete gezahlt, dann ist in der Regel davon auszugehen, daß die malermäßige Instandhaltung der Wohnung während der Mietzeit dem Vermieter obliegt. Das kann im Einzelfall dann anders sein, wenn z. B. die Stoppmiete später herabgesetzt wurde oder bei Neufestsetzung wegen der Übertragung dieser Pflicht auf den Mieter dieser Zustand ohne Unterbrechung fortbestanden hat. Würde ein neuer Mieter sich weigern, unter dieser Bedingung einen Vertrag abzuschließen, so könnte der Vermieter den Mietpreis unter gleichzeitiger Übernahme der Pflicht neu festsetzen lassen. Es würde in diesem Fall nicht den Mietpreisstopbestimmungen widersprechen, weil die Leistung nicht einseitig verändert (erhöht) wird.

Hat der Mieter die Pflicht zur Instandhaltung in einer den preisrechtlichen Bestimmungen nicht widersprechenden Weise übernommen, dann bleibt er verpflichtet, die Mietsache in dem Zustand an den Vermieter zu übergeben, in welchem er sie erhalten hat.

Allerdings hat das seine Grenzen. So kommt es darauf an, ob der nominelle Mietzins unter Hinzurechnung der Kosten für die Instandsetzungen sich noch im Rahmen des realen, gesetzlich zulässigen Mietzinses hält. Die vielfach verbreitete Auffassung, der Mieter sei unter solchen vertraglichen Bedingungen zur Ausführung von Instandsetzungsarbeiten ohne Rücksicht auf die Höhe der Kosten verpflichtet, ist abzulehnen, da dies, sobald ein Mißverhältnis zwischen den Leistungen entsteht, eine mittelbare Mietpreiserhöhung darstellt.

II

Von SUSANNE MÜLLER, wiss. Oberassistentin am Institut für Zivilrecht
der Deutschen Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft „Walter Ulbricht“

Hat der Mieter auf eigene Rechnung Arbeiten an der Mietsache vornehmen lassen, zu deren Ausführung der Vermieter verpflichtet war, gibt ihm das Mietrecht des BGB drei Anspruchsgrundlagen für die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen den Vermieter. Es handelt sich um die Ansprüche aus § 538 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 538 Abs. 1 und 537 BGB, um die Ansprüche aus § 547 Abs. 1 BGB und um die aus § 547 Abs. 2 BGB. Diese Ansprüche bestehen nebeneinander.

Die Tatbestände der einzelnen Anspruchsgrundlagen überschneiden sich inhaltlich. Daher ergeben sich bei ihrer Anwendung gelegentlich Unklarheiten und Schwierigkeiten. Eine Abgrenzung ist jedoch erforderlich, da die Ersatzansprüche jeweils von unterschiedlichen Voraussetzungen abhängig sind.

Der Tatbestand des § 538 Abs. 2 BGB ergibt sich aus § 537 BGB. Danach hat der Mieter Arbeiten an der Mietsache ausführen lassen, weil diese mit Fehlern behaftet war, die ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch aufhoben oder minderten, bzw. weil der Mietsache eine zugesicherte Eigenschaft fehlte. Nach § 547 Abs. 1 BGB hat der Mieter notwendige Verwendungen auf die Mietsache gemacht, und nach § 547 Abs. 2 BGB hat er sonstige Verwendungen getätigt. Eine Überschneidung der Tatbestände tritt insofern

ein, als eine notwendige Verwendung grundsätzlich auch zur Instandhaltung der Mietsache zum vertragsmäßigen Gebrauch erforderlich sein wird, während sonstige Verwendungen auch zur Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes oder einer zugesicherten Eigenschaft der Mietsache denkbar sind.

Im Fall des § 538 Abs. 2 BGB hat der Mieter jedoch nur Ersatzansprüche, wenn er zuvor den Vermieter in Verzug gesetzt hat, während bei § 547 Abs. 1 BGB solche Ansprüche auch ohne Inverzugsetzung und auch ohne Inkennzeichnung des Vermieters von den Mängeln der Mietsache nach § 545 BGB bestehen, und im Fall des § 547 Abs. 2 BGB erhält der Mieter Ersatz nach den Bestimmungen der Geschäftsführung ohne Auftrag, also nur, wenn die Aufwendungen im Interesse des Vermieters oder im öffentlichen Interesse lagen.

Bei der Abgrenzung zwischen notwendigen (§ 547 Abs. 1 BGB) und sonstigen (§ 547 Abs. 2 BGB) Verwendungen muß man davon ausgehen, daß grundsätzlich alle Verwendungen, die zur Erhaltung des Gebrauchswerts der Mietsache erforderlich sind, notwendige Verwendungen sind, während den Gebrauchswert erhöhende Verwendungen sonstige Verwendungen darstellen. Läßt der Mieter in seiner Wohnung z. B. einen