

morschen Fensterrahmen erneuern, hat er den Gebrauchswert wiederherstellen lassen. Er hat eine notwendige Verwendung gemacht, für die er nach § 547 Abs. 1 uneingeschränkt Ersatz verlangen kann. Hat dagegen der Mieter in seinem Badezimmer, das bisher einen Zementfußboden hatte, Fliesen legen lassen, so ist dadurch der Gebrauchswert der Mietsache erhöht worden: der Mieter hat sonstige (nützliche, aber nicht notwendige) Verwendungen nach § 547 Abs. 2 BGB getätigt. Ersatzansprüche stehen ihm nur im Rahmen der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff.) zu.

Bürgerliche Juristen standen auf dem Standpunkt, daß § 547 Abs. 1 BGB nur anzuwenden sei, wenn es sich um Verwendungen zur Erhaltung des Bestands<sup>1</sup> der Mietsache handelte, und wenn durch die Nichtbeseitigung des Mangels Gefahr im Verzuge und der Vermieter nicht alsbald zu erreichen war<sup>2</sup>, z. B. wenn durch Hagelschlag zerschlagene Fensterscheiben ersetzt worden sind, ohne daß es wegen der Abwesenheit des Vermieters möglich war, diesen vorher zu benachrichtigen. Für eine solche Auslegung gibt das Gesetz indessen keinen Raum. Der Ersatzanspruch nach § 547 Abs. 1 besteht unabhängig davon, ob die Verwendung der Erhaltung des Bestands der Mietsache dient, ob es keine Möglichkeit gab, den Vermieter von dem Mangel in Kenntnis zu setzen, ob der Mangel eine unmittelbare Gefahrenquelle darstellt und ob der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug gekommen ist. Das einzige Erfordernis ist, daß die Verwendung zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnbarkeit notwendig war.

Unter § 547 Abs. 2 BGB fallen die sonstigen Verwendungen, die der Mieter zwar für erforderlich hält, die aber nach objektiven Gesichtspunkten nicht zur Erhaltung des Gebrauchswerts der Mietsache notwendig sind. Gewöhnlich erhöhen solche Verwendungen den Gebrauchswert der Mietsache. Ersatzansprüche des Mieters bestehen bei § 547 Abs. 2 nur, wenn die Verwendung dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entspricht (§ 683 Satz 1 BGB) toz. wenn sie von ihm genehmigt wurde (§ 684 Satz 2 BGB) oder wenn ohne die Verwendung eine im öffentlichen Interesse<sup>3</sup> liegende Pflicht des Vermieters nicht rechtzeitig erfüllt worden wäre (§§ 683 Satz 2, 679 BGB)<sup>4</sup>. Für den Mieter besteht außerdem nach § 681 BGB die Verpflichtung, den Vermieter sobald wie möglich zu benachrichtigen und seine Entschließung abzuwarten, wenn nicht der Mietsache eine Gefahr droht. Ein Ersatzanspruch des Mieters bei sonstigen Verwendungen ist also von einer Reihe meist für ihn schwer zu erfüllender und schwer zu beweisender Voraussetzungen abhängig, so daß er nur selten ersatzberechtigt sein wird. Es ist für ihn ratsam, sich in diesen Fällen vor Ausführung der Arbeiten mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen, will er Ersatz beanspruchen<sup>5</sup>.

Gelegentlich macht ein Mieter auf die Mietsache notwendige Verwendungen, die zugleich werterhöhende Verwendungen sind. Ein Mieter ersetzt z. B. in seiner Küche den verrosteten Ausguß durch ein modernes Spülbecken. In diesen Fällen ist der Vermieter nach § 547 Abs. 1 BGB zum Ersatz im Rahmen der notwendigen Verwendung verpflichtet, also in Höhe der Kosten für einen neuen Ausguß, der Ersatz des die notwendige Verwendung übersteigenden Betrags ist als sonstige Verwendung nach den Gesichtspunkten des § 547 Abs. 2 BGB zu beurteilen.

Der Anspruch aus §§ 538 Abs. 2, 538 Abs. 1 537 BGB ist ein Gewährleistungsanspruch. Nach § 536 BGB ist der Vermieter zur Instandsetzung und Instandhaltung der Mietsache verpflichtet. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Mieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten selbst auszuführen oder aus-

führen zu lassen und Ersatz der Aufwendungen zu verlangen. Der Ersatzanspruch des Mieters ist in diesem Falle von drei Voraussetzungen abhängig: Es muß ein Mangel gemäß § 537 BGB vorliegen, der Mieter muß dem Vermieter den Mangel nach § 545 Abs. 1 BGB angezeigt haben, und der Vermieter muß mit der Beseitigung des Mangels in Verzug (§§ 284 ff. BGB) geraten sein.

Ein solcher Mangel kann ein Fehler der Mietsache sein, der ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert (§ 537 Abs. 1 BGB), und er kann das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft (§ 537 Abs. 2 BGB) sein.

Ein Mangel wird in jedem Fall dann bestehen, wenn die Wohnbarkeit der Wohnung aufgehoben oder gemindert ist. Dabei ist davon auszugehen, daß die Wohnung nicht nur so beschaffen sein muß, daß der Mieter vor Witterungseinflüssen und Gesundheitsschäden geschützt und vor Diebstahl bewahrt ist, sondern daß der Zustand auch den kulturellen Bedürfnissen und Anschauungen unserer Werktätigen entspricht, daß also auch Wände, Decken, Fußböden, Türen und Fenster sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand befinden. Aufwendungen zur Erhaltung der Wohnbarkeit der Wohnung sind gleichzeitig auch notwendige Verwendungen. Der Mieter kann daher außer unter den Voraussetzungen des § 538 Abs. 2 BGB auch Ersatz seiner Aufwendungen nach § 547 Abs. 1 BGB erhalten. § 547 Abs. 1 BGB wird insbesondere dann anzuwenden sein, wenn der Mieter ohne Wissen und ohne Inverzugsetzung des Vermieters notwendige Instandsetzungsarbeiten hat durchführen lassen.<sup>6</sup>

§ 537 BGB spricht von der Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch. Ein Mangel liegt demnach nicht nur vor, wenn die Wohnbarkeit der Wohnung schlechthin aufgehoben oder gemindert ist, sondern auch, wenn der sonstige Zustand der Wohnung, auf den sich der Mietvertrag gründet, nicht oder nicht mehr vorhanden ist, z. B. funktioniert die Warmwasserversorgung nicht, wegen Beschädigung sind die Fliesen aus dem Badezimmer entfernt worden usw. Wenn der Mietvertrag über die Ausstattung der Wohnung nichts Näheres sagt, ist die Feststellung des vertragsmäßigen Zustands einer Wohnung oft mit Schwierigkeiten verbunden. Richtlinien für seine Ermittlung gibt die Entscheidung des OLG vom 8. März 1957 in NJ 1957 S. 415. Danach ist der Zustand maßgebend, der bei der erstmaligen Vermietung der Wohnung bzw. bei einer Neufestsetzung des Mietzinses bestand. Läßt sich dieser Zustand nicht mehr rekonstruieren, ergeben sich Anhaltspunkte für die Ausstattung aus der Höhe des preisrechtlich höchstzulässigen Mietzinses oder der Ausstattung vergleichbarer, aber gut erhaltener Wohnungen.

Zur Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes können also auch solche Arbeiten gehören, die zur Herstellung der Wohnbarkeit nicht unbedingt erforderlich sind. Dasselbe gilt hinsichtlich vom Vermieter ausdrücklich zugesicherter Eigenschaften. Hat der Mieter solche Arbeiten auf eigene Kosten ausführen lassen, kann er nicht nach § 547 Abs. 1 BGB Ersatz verlangen, da es sich nicht um zur Herstellung der Wohnbarkeit notwendige Verwendungen handelt, sondern nur nach § 538 Abs. 2 BGB. Das bedeutet, daß er den Vermieter vor Ausführung der Arbeiten in Verzug setzen muß. Hat er dies unterlassen, kann er nur unter den Voraussetzungen des § 547 Abs. 2 BGB Ersatz beanspruchen. Enthält der Mietvertrag bestimmte Angaben über die Ausstattung oder sind im Mietvertrag bestimmte Eigenschaften der Wohnung vom Vermieter ausdrücklich zugesichert worden, kann der Mieter unschwer nachweisen, daß die Verwendungen vom Vermieter gewollt (§ 677 BGB) waren. Andernfalls hat der Mieter Schwierigkeiten, nach § 547 Abs. 2 Ersatz zu erhalten.

6 im Falle der Entscheidung des KrG Annaberg vom 13. Dezember 1955 in NJ-Rechtsprechungsbeilage 1956 Nr. 3 S. 43 mit Anmerkung von Schilde z. B. hätten die Ansprüche der Mieterin auf § 547 Abs. 1 gestützt werden können. Einer Prüfung der Inverzugsetzung des Vermieters bedurfte es dann nicht.

1 RGR-Kommentar, Erl. 2 zu § 994 BGB.

2 z. B. Kiefersauer, Die Mietsache, 1937, S. 80.

3 Zur Frage des öffentlichen Interesses vgl. Entscheidung des OLG vom 14. Juli 1950 in NJ 1950 S. 355.

4 In der Mehrzahl der Fälle wird allerdings eine im öffentlichen Interesse liegende Verwendung auch eine notwendige sein, so daß der Mieter nach § 547 Abs. 1 BGB Ersatz verlangen kann.

5 Ist für ihn nach § 547 Abs. 2 BGB kein Ersatz zu erlangen, ergeben sich unter Umständen noch Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 684 Satz 1, 812 ff. BGB).