

37,66 DM fest. In diesem Betrag sind 3 Prozent für „Schönheitsreparaturen“ enthalten. Bis Anfang des Jahres 1955 zahlte die Familie R. den Mietpreis an die Verklagte, die ihn nebst dem auf sie entfallenden Differenzbetrage an den Kläger abführte. Von Anfang 1955 an zahlten Rs. bis zu ihrem Auszug aus der Wohnung am 1. November 1955 ihre Miete direkt an den Kläger.

Der Kläger behauptet, nach dem Auszug der Familie R. habe es sich erforderlich gemacht, in den von dieser bewohnten und mitbenutzten Räumen Instandsetzungsreparaturen vornehmen zu lassen. Ihm, dem Kläger, sei dadurch ein Kostenaufwand von 282,58 DM entstanden. Nach § 10 des Nutzungsvertrages sei die Verklagte verpflichtet, diese Instandsetzungskosten zu tragen. Da die Verklagte die Erstattung ablehnte, erhob der Kläger Klage mit dem entsprechenden Antrag.

Die Verklagte hat Klagabweisung beantragt. Sie hat eingewendet, daß die Familie R. Hauptmieter des Klägers gewesen sei. Der Nutzungsvertrag vom Jahre 1937 sei hinsichtlich der von der Familie R. bewohnten Räume erloschen. Sie habe aber auch die von ihr bewohnten Räume einschließlich der mit R. gemeinsam genutzten Instandsetzen lassen.

Das Kreisgericht hat mit Urteil vom 3. September 1956 die Klage abgewiesen. Es ist der Auffassung, daß die Familie R. Teilm Mieter war. In dem von ihr gezahlten Mietpreis sei der Anteil für „Schönheitsreparaturen“ enthalten. Diesen habe der Kläger erhalten, so daß er nunmehr nicht noch einmal die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten verlangen könne.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt. Mit ihr wird zunächst die Rechtsansicht des Kreisgerichts, daß die Familie R. Teilm Mieter gewesen sei, als falsch gerügt. Darüber hinaus habe das Kreisgericht nicht beachtet, daß die Verklagte den Mietpreis der Familie R. in Empfang genommen habe. Sie habe aber, obwohl darin 3 Prozent für „Schönheitsreparaturen“ enthalten waren, insgesamt nur 58,46 DM, also einen Betrag, in dem „Schönheitsreparaturen“ nicht inbegriffen gewesen seien, an den Kläger abgeführt. Wenn die Verklagte die „Schönheitsreparaturen“ für die R.'schen Räume nicht habe tragen wollen, hätte sie außer dem Mietpreis von 58,46 DM noch 3 Prozent vom Mietpreis der Familie R. an den Kläger abführen müssen. Da sie das nicht getan habe, müsse sie nunmehr die Instandsetzungskosten tragen.

Die Verklagte hat Zurückweisung der Berufung beantragt. Sie ist bei ihrer in der ersten Instanz vertretenen Auffassung verblieben, hat aber noch eingewendet, daß, wenn im Mietpreis der von der Familie R. bewohnten Räume 3 Prozent Instandsetzungsanteil enthalten sei, dies auch für ihre Räume der Fall sein müsse. Für diesen Fall habe sie den Anteil an Instandsetzungskosten für die gesamte Wohnung bezahlt, so daß der Kläger die Erstattung dieser Kosten nicht nochmals verlangen könne.

Mit Urteil vom 21. Februar 1957 hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts abgeändert und die Verklagte antragsgemäß verurteilt. Zur Begründung hat es angeführt: Die Familie R. sei als Untermieter der Verklagten in deren Wohnung eingewiesen worden. Die Verklagte habe den von der Preisbehörde festgesetzten Mietpreis kassiert und nur den unter Ausschluß von „Schönheitsreparaturen“ festgesetzten Mietpreis für die gesamte Wohnung in Höhe von 58,46 DM an den Kläger gezahlt. Sie sei also, wenn sie Instandsetzungskosten für die Räume der Familie R. nicht habe tragen wollen, verpflichtet gewesen, über den Betrag von 58,46 DM hinaus noch die vereinbarten 3 Prozent für Instandsetzungskosten zu zahlen. Die Verklagte sei, da sie die Kosten für „Schönheitsreparaturen“ vertraglich übernommen habe, nunmehr verpflichtet, diese zu tragen, gleichgültig, ob die dafür vorgesehenen 3 Prozent ausreichen oder nicht.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts, der Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Zunächst ist hervorzuheben, daß die im § 10 Ziff. 4 des Mietvertrages gewählte Ausdrucksform, das Mitglied sei verpflichtet, die „Schönheitsreparaturen“ in der Wohnung auszuführen, geeignet ist, unrichtige Vorstellungen über die den Vermieter nach § 536 BGB treffende Instandsetzungspflicht zu erwecken. Das Oberste Gericht hat in dem Urteil vom 8. März 1957 — 1 Zz 14/57 - (NJ 1957 S. 415) bereits klargestellt, daß „Schönheitsreparaturen“, die der Mieter kraft Gesetzes zu tragen hat, nur solche sein können, die über die den Vermieter nach § 536 BGB treffende Pflicht hinausgehen und der Befriedigung erhöhter individueller Bedürfnisse des Mieters dienen. Alle anderen Arbeiten, die zur „Ausbesserung“ der Mietsache erforderlich sind, fallen schon begriffsmäßig unter die Instandsetzungspflicht des Vermieters nach

§ 536 BGB. Sie können, wie noch auszuführen sein wird, nur bei Berücksichtigung der preisrechtlichen Bestimmungen vertraglich auf den Mieter umgelegt werden.

Nach dem Sachvortrage des Klägers fallen die streitigen Ausbesserungen (Innenanstrich und Tapezieren) nicht unter den Begriff der „Schönheitsreparaturen“, sondern sind Instandsetzungsarbeiten, die erforderlich waren, um die Mietsache in den zum vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustand zu versetzen (§ 536 BGB).

Um die Frage entscheiden zu können, ob die Verklagte verpflichtet ist, die für die Instandsetzung der R.'schen Wohnung vom Kläger aufgewendeten 282,58 DM zu bezahlen, war zunächst zu klären, auf Grund welchen Rechtsverhältnisses — Teilhauptmiete oder Untermiete — die Familie R. die ihr zugewiesenen Räume innehatte. Während das Bezirksgericht auf Grund der damals gültigen gesetzlichen Bestimmungen, nämlich des KRG Nr. 18 und der dazu erlassenen Durchführungbestimmungen, sowie nach Maßgabe der darauf beruhenden Zuweisungsverfügung des Rates der Stadt H. aus dem Jahre 1947 das Bestehen eines Untermietverhältnisses zwischen R. und der Verklagten bejaht, sieht der Kassationsantrag aus den gleichen Umständen ein Teilhauptmietverhältnis zwischen dem Kläger und der Familie R. als zustande gekommen an. Beide Auffassungen verkennen aber, daß, bevor diese Rechtsfrage nach der einen oder der anderen Richtung hin bejaht werden konnte, noch eine weitere Aufklärung des Sachverhältnisses notwendig war. Für die Auffassung des Bezirksgerichts, daß es sich um ein Untermietverhältnis handelt, spricht zunächst die schriftliche „Unterkunftszuweisung“, die an die Verklagte gerichtet ist und die in Abs. 2 auf die Einrichtung der Miete nach der VO über Untervermietung von Wohnraum im Lande Sachsen-Anhalt vom 26. April 1946 (VOB1. Prov. Sachsen 1946 S. 227) hinweist. Auch die Mietpreisprüfung des Rates der Stadt H. vom 20. November 1957 ist auf der Grundlage der vorgenannten Verordnung erfolgt. Das Bezirksgericht hat aber nicht beachtet, daß Artikel VIII Abs. 2 Buchst. e KRG Nr. 18 auch den nur mündlichen Abschluß eines Haupt- oder Teilmietverhältnisses zwischen dem Ein- oder Zugewiesenen und dem Vermieter zuläßt. Das Bezirksgericht hätte deshalb prüfen und mit den Parteien erörtern müssen, ob der Kläger einen solchen mündlichen Mietvertrag mit der Familie R. abgeschlossen hat. Die Verklagte, die sich darauf beruft, hat nämlich behauptet, daß der Kläger durch seine Hausverwalterin der Familie R. einen Keller zur Verfügung gestellt habe, der nicht zur Wohnung der Verklagten gehöre, sondern vor der Überlassung an R. ausschließlich vom Kläger zur Materialaufbewahrung benutzt worden sei. Ist das richtig, so läßt dies die Vermutung zu, daß es zwischen der Familie R. und der Verwalterin, die insoweit als Stellvertreter des Klägers handelte, nach der Zuweisung der zwei Leerzimmer zu einer Unterredung gekommen ist, bei der ein mündlicher Mietvertrag zwischen R. und dem Kläger zustande gekommen ist; denn es ist anzunehmen, daß die Vereinbarung über die Übernahme des nicht zur Wohnung der Verklagten gehörigen Kellers auf einer Verständigung beider Teile beruht, daß die Familie R. nunmehr als gleichberechtigter Mieter neben der Verklagten zu gelten habe. Es käme also darauf an, aufzuklären und festzustellen, welche Abreden die beiden Beteiligten damals getroffen haben. Für das Vorliegen eines Teilhauptmietvertrages spräche auch das weitere Verhalten des Klägers, wie es in seinem Schreiben vom 22. Juni 1955 zum Ausdruck kommt, in dem er der Verklagten selbst mitteilt, daß die Familie R. nach Ziff. 2 Buchst. e Abs. 2 KRG Nr. 18 Mitmieter der Wohnung sei und nicht etwa Untermieter. Kein Hindernis für die Annahme eines Teilmietverhältnisses läge darin, daß R. den Mietpreis bis 1955 weiter an die Verklagte gezahlt hat. Diese Handhabung könnte sich als Beibehaltung einer bis dahin bestehenden Gewohnheit erklären, der nur wirtschaftlich-technische Bedeutung zukäme.

Liegt aber Teilhauptmiete vor, so könnte der Kläger seinen auf § 558 BGB gestützten Anspruch auf Zahlung der Instandsetzungskosten für die von der Familie R.