

bewohnten zwei Zimmer nicht in vollem Umfange gegen die Verklagte geltend machen. Er könnte für die von der Familie R. nur mitbenutzten Räume, soweit diese malermäßig instand gesetzt worden sind, allenfalls nur die Hälfte der dafür aufgewendeten Beträge von der Verklagten erstattet verlangen. Allerdings hätte er dann gegen die Verklagte noch einen Bereicherungsanspruch nach §§ 812 ff. BGB, soweit diese in der Zeit von 1947 bis Dezember 1954 die von der Familie R. über den von der Preisbehörde festgesetzten Mietanteil für die Leerzimmer und die Benutzung der Nebengasse hinaus noch gezahlten 3 Prozent Anteil für Instandsetzungen angenommen hat, während sie nur den für die grenze Wohnung unter Ausschluß von Instandsetzungen vereinbarten Mietpreis von 58,46 DM monatlich an den Kläger abgeführt hat. Da sie in diesem Falle mit der Familie R. in keinem Rechtsverhältnis gestanden hätte, wäre sie um den Differenzbetrag auf Kosten des Klägers ungerechtfertigt bereichert. Allerdings wäre dabei vom Bezirksgericht zu prüfen gewesen, welche Ausgaben die Verklagte für die Instandsetzung der gemeinsam mit R. benutzten Räume aufgewendet hat und ob dadurch ihre Bereicherung etwa weggefallen wäre. Maßgeblich wäre dafür aber nur die Hälfte der Ausgaben, da die Familie R. diese ja nur anteilig zu tragen hatte.

Hätte die Beweiserhebung aber keinen Anhalt dafür erbracht, daß die Familie R. im Jahre 1947 bei der Zuweisung des zweiten Zimmers und des Kellers Teilhauptmieter geworden ist, dann bestünden zwischen den Parteien vertragliche Beziehungen auf der Grundlage des Vertrages von 1937, allerdings aber nur solange, als die Familie R. ihren Mietanteil nicht direkt an den Kläger bezahlte. Von dieser Zeit an wäre ein Mietvertrag zwischen dem Kläger und der Familie R. auf jeden Fall zustande gekommen. Für die Zeit aber, in der R.'s Untermieter der Verklagten waren, hätte das Bezirksgericht auch der Vereinbarung im § 10 des Vertrages die richtige Bedeutung zumessen müssen. Es konnte nicht ohne weiteres davon ausgehen, daß die Verklagte danach für die Tragung der streitigen Instandsetzungskosten verantwortlich sei. Das Bezirksgericht hätte vielmehr prüfen müssen, ob die Vereinbarung, die Instandsetzungskosten habe der Mieter zu tragen, preisrechtlich zulässig war oder ob diese nicht etwa zu einer mittelbaren Mietpreiserhöhung führte. Das Oberste Gericht hat bereits in seinem Urteil vom 25. Februar 1957 — 2 Zz 10/57 — (wie auch im Urteil vom 8. März 1957 — 1 Zz 14/57 — NJ 1957 S. 415) ausgesprochen, daß nach § 1 der VO über das Verbot der Preiserhöhung — PreisstopVO — vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955) jede Mietzinssteigerung verboten ist und daß unter dieses Verbot nach § 2 aaO. auch mittelbare Erhöhungen, wie sie in der Abwälzung der Instandsetzungskosten auf den Mieter liegen, fallen. Eine Vereinbarung der Art, wie sie zwischen den Parteien im § 10 des Vertrages getroffen worden ist, könnte nur dann als preisrechtlich zulässig angesehen werden, wenn bereits vor dem Stichtag des Mietpreisstops — dem 30. November 1936 — mit dem damaligen Mieter der Wohnung eine Vereinbarung dieses Inhalts bestanden hat und seither ununterbrochen beibehalten worden ist. Die gleiche Wirkung hätte die Vereinbarung des § 10 des Vertrages dann gehabt, wenn die Vereinbarung zwar nach dem genannten Stichtage getroffen, dabei aber ein entsprechender Nachlaß vom Mietpreis gewährt worden wäre, was vorliegend der Fall sein könnte. Über diese Tatfragen hätte das Bezirksgericht durch Beiziehung einer Äußerung der Preisbehörde Beweis erheben müssen.

Hätte sich die Vereinbarung im § 10 des Vertrages als unzulässige Mietpreiserhöhung herausgestellt, so wäre die Klage ohne weiteres als unbegründet abzuweisen gewesen. Anderenfalls hätte sich das Bezirksgericht noch damit auseinandersetzen müssen, ob die Verklagte auf Grund der in § 10 getroffenen Vereinbarung verpflichtet ist, die Kosten der Instandsetzung auch insoweit zu tragen, als diese über den bei solchen Vereinbarungen üblichen und zu vermutenden vierprozentigen Mietnachlaß hinausgehen. (Möglich wäre, daß die örtliche Preisbehörde — wie im Falle der Festsetzung des Mietpreises für den Mieter R. — einen

nur dreiprozentigen Mietnachlaß praktiziert hat). Insoweit hat das Oberste Gericht in dem oben erstgenannten Urteil 2 Zz 10/57 und insbesondere in dem früheren Urteil 2 Zz 122/55 vom 10. November 1955 ausgesprochen, daß es auf die besondere Lage des Einzelfalles ankommt und daß der Mieter nur so viel für Instandsetzungskosten aufzuwenden hat, daß diese Aufwendungen in einem annehmbaren Verhältnis zum Mietpreis stehen. Hat der Mieter also Aufwendungen während der Mietzeit für Instandsetzungsarbeiten gehabt, die den Betrag des vierprozentigen Nachlasses nicht wesentlich überstiegen, dann könnte das Ansinnen des Vermieters, die Kosten dieser Instandsetzung habe der Mieter zu tragen, nicht als ungebührlich angesehen werden. Eine Mehrforderung verstieße jedoch gegen die Preisvorschriften und wäre als unstatthaft abzulehnen. Das Bezirksgericht hätte also, wenn ein Untermietverhältnis zwischen der Familie R. und der Verklagten bestand und wenn die Vereinbarung im § 10 des Vertrags nicht gegen die Preisbestimmungen verstieß, mit den Parteien erörtern und darüber Beweis erheben müssen, welche Ausgaben die Verklagte für die von der Familie R. bewohnten und für; die gemeinsam benutzten Räume in den Jahren seit 1937 bis zum Beginn der direkten Mietzahlung an den Kläger für Instandsetzungsarbeiten aufgewendet hat. Sind diese in diesem Falle wesentlich höher als der für diese Zeit gewährte Nachlaß, so wäre die Forderung des Klägers in Höhe des Mehrbetrages unbegründet. Dabei müßte das Bezirksgericht aber sein Augenmerk darauf richten, daß es bei der Berechnung der für diese Zeit gezahlten Miete nicht etwa von der Gesamtmiete von 58,46 DM auszugehen hat. Es müßte vielmehr, da der Kläger nur Aufwendungen für die von der Familie R. bewohnten Zimmer und die gemeinsam benutzten Räume verlangt, zu der von der Familie R. bis Januar 1955 gezahlten Miete von 37,64 DM noch ein entsprechender Mietanteil der Verklagten für die von ihr mitbenutzten Räume hinzugerechnet werden, um zu einer vergleichbaren Gegenüberstellung der der Verklagten erwachsenen und der vom Kläger geforderten Instandsetzungskosten zu kommen. Erst wenn das Bezirksgericht alle aufgezeigten Umstände geklärt hätte, hätte es, je nach dem Ergebnis der Ermittlungen, zu einer befriedigenden Entscheidung des Rechtsstreits kommen können.

§§ 537, 542, 543, 469 BGB; VO über die Lenkung des Wohnraumes (WLVO) vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3); § 4 MSchG.

Die von der Wohnungsbehörde einem Bürger als Hauptmieter zugewiesene Wohnung gilt als Wohnungseinheit.

Die Teilkündigung einer solchen Wohnungseinheit durch den Mieter ist rechtsunwirksam.

OG, Urt. vom 15. April 1958 - 1 Zz 8/58.

Der Verklagte hatte am 1. September 1952 eine Wohnung im Grundstück der Klägerin, bestehend aus Küche, drei Zimmern, Veranda und Nebengelaß, gemietet. Der von der Preisbehörde genehmigte Mietpreis betrug 100,80 DM monatlich. Mit Schreiben vom 7. November 1955 kündigte der Verklagte mit sofortiger Wirkung die bisher innegehabte Wohnung bis auf ein Zimmer und die Veranda auf und zahlte ab 1. November 1955 nur noch 29,64 DM Miete.

Die Klägerin hat die Teilkündigung des Verklagten nicht anerkannt, weil die Wohnung eine Einheit darstelle und eine Vermietung der zur Verfügung gestellten Räume nicht möglich sei. Sie hat daher beantragt, den Verklagten zur Zahlung von 640,44 DM rückständigem Mietzins zuzüglich der jeweils monatlich fälligen Zinsen von 4 Prozent zu verurteilen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Er ist der Auffassung, daß er zur Teilkündigung berechtigt sei. Die Klägerin habe ihm die Benutzung der Badestube und der Wandschränke in der Diele untersagt. Außerdem befänden sich die Räume seit längerer Zeit in einem unbewohnbaren Zustande. Es handle sich nicht um eine zusammenhängende Wohnung, sondern um einzelne Zimmer.

Das Kreisgericht A. hat den Verklagten zur Zahlung von 505,44 DM verurteilt. Zur Begründung der Entscheidung hat es ausgeführt, daß eine teilweise Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich zulässig sei. Die Rechtswirksamkeit einer solchen Kündigung hänge davon ab, daß die frei werdenden Räume ohne Minderung des Mietpreises weiter vermietet werden könnten. Das sei jedoch, wie die