im Treppenhaus und ist von der Küche des Klägers 13 m entfernt und über eine Treppe von 3 m Höhe zu erreichen. Der Kläger verfügt in seiner Wohnung über einen Kohlenherd, eine Grude und einen elektrischen Kocher.

Der Kläger behauptet, seine Ehefrau leide seit Jahren an einer Gebärmutterosenkung; ihr sei deshalb vom Arzt angeraten worden, das Heben und Tragen schwerer Gegenstände zu unterlassen. Aus diesem Grunde sei der gegenwärtige Zustand der Wohnung ohne Gas- und Wasseranschluß unzumutbar. Die Verlegung der Gas- und Wasserleitungen sei technisch möglich. Beide könnten ohne wesentliche Beeinträchtigung durch die Wohnung des Mieters P. im ersten Stockwerk verlegt werden. Kosten würden der Verklagten durch den Bau nicht entstehen, da er bereit sei, sie selbst zu tragen. Der Gas- und Wasseranschluß gehöre aber in einer städtischen Wohnung zu den notwendigen Ausstattungen. Die Weigerung der Verklagten, die Zustimmung zu den beabsichtigten Arbeiten zu geben, sei deshalb schikanös. Er hat deshalb beantragt, die Verklagte zu verurteilen, die Verlegung der Gas- und Wasserleitung vom ersten Stockwerk in die im zweiten Stockwerk gelegene Wohnung des Klägers zu dulden.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat vorgetragen, daß der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages gewußt habe, daß die Wohnung keinen Gas- und Wasseranschluß hat. Die Verlegung sei technisch auch undurchführbar, da das Gefälle zu schwach sei. Es sei auch dem Mieter P. nicht zuzumuten, daß die Leitungen durch seine Wohnung gelegt werden. Den Weg zur Wasserstelle könne der Kläger auf 6 m verkürzen, wenn er sein bisheriges Schlafzimmer als Küche benutze. Für die Klage bestehe auch kein Rechtsschutzbedürfnis, da er in absehbarer Zeit aus der bisherigen Wohnung ausziehe. Schließlich benötige der Kläger den Gasanschluß schon deshalb nicht, weil er einen Kochherd, eine Grude und einen elektrischen Kocher zur Verfügung habe.

Das Kreditsgericht hat die Verklagte mit Urteil vom 7. November 1957 antragsgemäß verurteilt. Es hat sich bei seiner Entscheidung auf Artikel 26 Abs. 2 der Verfassung gestützt und ausgeführt, daß danach jedem Bürger eine gesunde und den Bedürfnissen der Familie entsprechende Wohnung zustehe und daß dazu auch Erleichterungen des Gebrauchs, wie Gas- und Wasseranschluß, gehörten. Die Verlegung der Leitungen sei im vorliegenden Fall technisch möglich und dem Mieter P. auch zuzumuten.

Gegen dieses Urteil hat die Verklagte Berufung eingelegt. Zur Begründung hat sie vorgetragen, daß sich das Kreisgericht mit der Beeinträchtigung der Familie P. durch die Verlegung der Leitungen nicht genügend auseinandergesetzt habe. Abgesehen von der Belästigung durch die Bauarbeiten stelle der Umbau eine erhebliche Beeinträchtigung des Mieters P. dar. Man müsse an die Geräusche denken, die durch die Benutzung der Wasserzuführung und des Abflusses entstünden, die durch das Schlafzimmer dieses Mieters führen sollen. Es sei auch nicht richtig, daß die Verlegung der Leitungen technisch möglich sei.

Das Bezirksgericht hat mit Urteil vom 19. März 1958 das Urteil des Kreisgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Es ist der Auffassung, daß das Kreisgericht bei Abwägung der Interessen der Parteien und des Mieters P. zu einseitig verfahren sei. Bei der Benutzung der Wasserleitung entstünden Geräusche, die eine dem Mieter P. nicht zumutbare Beeinträchtigung seines Wohnrechtes darstellten. Im übrigen habe der Kläger bei seinem Einzug in die Wohnung bereits gewußt, daß diese keinen Gas- und Wasseranschluß hat. Er sei nicht gehalten gewesen, die Wohnung zu mieten, und habe sich den Weg zur Wasserentnahmestelle auch selbst durch die Einrichtung des früheren Schlafzimmers als Küche verlängert. Der Gasanschluß sei zwar technisch möglich. Er sei aber nicht erforderlich, weil der Kläger genügend andere Kochgelegenheiten habe.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Der Einwand der Verklagten, daß der Kläger die Wohnung im Jahre 1950 nicht hätte zu mieten brauchen, wenn sie ihm wegen der fehlenden Gas- und Wasseranschlüsse nicht zusagte, verkennt das Erfordernis, daß in unserer Gesellschaftsordnung mit ihrem sozialistischen Wohnungsmietrecht ein einseitiger Vermieter-Standpunkt nicht maßgeblich sein kann, sondern daß bei der Beurteilung der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag die Bedürfnisse des Wohnungsmieters im Vordergrund stehen. Sein ihm nach §§ 535, 536 BGB zustehendes Recht zum vertragmäßigen Gebrauch soll so wenig wie möglich eingeschränkt werden und findet seine Grenze nur dort, wo es berechnete Interessen des Hauseigentümers oder der übrigen Mitmieter des Hauses verletzt, nicht aber dort, wo es sich, ohne daß eine solche Verletzung in Betracht kommt, im Rahmen

gesellschaftlich anzuerkennender Bedürfnisse um eine Verbesserung des Gebrauchs der Mietsache handelt. Bedenklich ist es daher, daß sich das Bezirksgericht gleichwohl der Auffassung der Verklagten anschließt und daraus einen Grund zur Abweisung des klägerischen Anspruchs herleitet. Das Bezirksgericht hat dabei in keiner Weise die Wohnraumlage im Jahre 1950 und das Bestreben unserer Regierung nach Schaffung neuen und Verbesserung des alten, aus der kapitalistischen Zeit herrührenden Wohnraumes beachtet. Es ist dabei nicht von ausschlaggebender Bedeutung, welche Umstände den Kläger im Jahre 1950 bewogen haben mögen, die Wohnung zu mieten. Auf jeden Fall hat er mit der Übernahme der Wohnung im Jahre 1950 die Bereitschaft gezeigt, im Interesse der Versorgung der Bürger mit Wohnraum auch eine nicht mit der sonst in einer Stadt üblichen und den Bedürfnissen der Familie genügenden Ausstattung versehene Wohnung zu übernehmen. Das konnte aber nicht zur Folge haben, daß er die damals infolge des erheblichen Wohnraummangels in Kauf genommenen Beschwerneisse als unabänderlichen Zustand anzusehen hatte. Ohne der Entscheidung vorzugreifen, ob die Verlegearbeiten technisch durchführbar und ob sie und die Benutzung der verlegten Leitung durch den Mieter und seine Familie den davon betroffenen Mitwohnern auch zumutbar sind, hätte das Bestreben des Mieters, seine Wohnverhältnisse im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu verbessern, durchaus als eine vom gesellschaftlichen Standpunkt aus begründete Forderung beurteilt werden müssen. Der Hauseigentümer darf sich dem jedenfalls dann nicht widersetzen, wenn sich der Mieter, wie im vorliegenden Fall, bereit erklärt, die Veränderungen auf eigene Kosten ausführen zu lassen.

Das Bezirksgericht hat aber auch nicht mit der erforderlichen Sorgfalt geprüft, ob es technisch möglich ist, die Leitungen ohne Inanspruchnahme fremden Wohnraums und ohne wesentlichen Mehraufwand an Material durch das Treppenhaus zu verlegen. Die Folgerung des Bezirksgerichts, daß ein Verlegen der Rohre durch das Treppenhaus wegen der Gefahr des Einfrierens nicht möglich sei, ist nach den Ausführungen des Ingenieurs T. nicht schlüssig. In dessen Gutachten wird nur ein „Verlegen außen“ nicht empfohlen. Das besagt jedoch nicht, daß der Gutachter damit nur das Treppenhaus als für die Verlegung ungeeignet gemeint haben kann.

Auch die Auffassung des Bezirksgerichts, daß der Mieter P. durch den Betrieb der Wasserzu- und abflußrohre in einem nicht zu vertretenden Maß beeinträchtigt werde, ist nach den bisherigen Feststellungen nicht überzeugend. Schon die Ausführungen des Ingenieurs T. sprechen dafür, daß bei unter Putz verlegten Vindurrohren die durch das Ausgießen des Wassers entstehenden Geräusche des Abflußrohres so gering sind, daß sie dem Mieter P., durch dessen Schlafzimmer die Rohre verlegt werden sollen, zugemutet werden können. Im übrigen aber hätte das Bezirksgericht, da das von dem Ingenieur T. erstattete Gutachten, das als ein vom Kläger überreichtes Privatgutachten zu betrachten ist, von der Verklagten nicht als maßgeblich anerkannt wird, von sich aus einen Sachverständigen mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragen müssen. Auch eine gutachtliche Stellungnahme des Kreisbauamts hätte in Betracht gezogen werden müssen. Wäre diese Beweisaufnahme überzeugend im Sinne der klägerischen Behauptungen ausgefallen und hätte die Verklagte gleichwohl auch weiterhin dem Kläger die Durchführung seines Vorhabens verweigert, so wäre ihr Verhalten nicht nur unbedenklich als schikanöse Rechtsausübung im Sinne von § 226 BGB, sondern schlechthin als Mißachtung der sich aus Artikel 22 Abs. 1 Satz 2, Artikel 24 der Verfassung ergebenden Schranken des Privatigentümers zu beurteilen gewesen. Dabei hätte die Verklagte auch nicht damit gehört werden können, daß sie verpflichtet sei, dem Mieter P. die Wohnung in dem Zustand zu erhalten, in dem er sie gemietet hat. Wenn keine wesentliche Beeinträchtigung seines Gebrauchsrechts vorliegt, die aber, soweit ersichtlich, auch nur in einer dauernden übermäßigen Geräuschbelastung liegen könnte, muß auch von einem Mieter im Interesse des gesellschaftlichen Fortschritts eine gewisse Einschränkung seines Wohnrechtes hingenommen werden. Die Tatsache, daß die Verklagte selbst nicht behauptet hat, daß der Mieter P. sich gegen eine Ver-