

Grundstück der Kläger. Der Rat der Stadt P. hat es als Intelligenzheim anerkannt.

Die Verklagten haben den 42 DM monatlich betragenden Mietzins im September 1958 um 23 DM gekürzt und diese Kürzung mehrere Monate lang fortgesetzt, und zwar um 20 DM für einen von ihnen gesetzten ortsfesten Kachelofen und um 3 DM für die durch das Hochwasser eingetretene Unbenutzbarkeit des Waschhauses.

Im § 1 des Mietvertrages wird erklärt, es wurden vermietet: „Zwei Zimmer (davon .. heizbar).“ Im letzten Absatz des § 12 heißt es: „Der transportable Stubenofen wird von Herrn Dr. L.“, einem der Vermieter und Kläger, „leihweise gestellt und verbleibt sein persönliches Eigentum. Abzugsrohr und Ofenblech besorgt sich der Mieter selbst.“

Dies ist von den Instanzgerichten festgestellt und außerdem unbestritten.

Die Kläger haben nach dem Mahnverfahren behauptet, die Mietkürzung für den Ofen sei unberechtigt, weil die Wohnung ohne Heizvorrichtung vermietet worden sei, der Abzug für die Unbenutzbarkeit des Waschhauses aber deshalb, weil die Verklagten es auch vor der Beschädigung durch das Hochwasser überhaupt nicht benutzt und infolgedessen an ihm kein Interesse hätten. Da mit der Fortsetzung der Abzüge zu rechnen sei, bestehe auch für ihn ein Interesse an der Feststellung von deren Unzulässigkeit.

Er hat infolgedessen beantragt zu erkennen:

a) die Verklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 316,35 DM nebst 4 % Zinsen auf 92 DM seit dem 1. Januar 1959, auf weitere 158,35 DM seit dem 1. Juli 1959 und auf weitere 66 DM seit dem 30. Oktober 1959 zu zahlen;

b) es wird festgestellt, daß die Verklagten nicht berechtigt sind, von dem an den Kläger monatlich zu zahlenden Mietzins weiterhin 20 DM für den Zimmerofen sowie monatlich 3 DM für Nichtbenutzung des Waschhauses zu kürzen oder sonstige Kürzungen aus gleichen Gründen vorzunehmen.

Die Verklagten haben Klagabweisung beantragt und Widerklage erhoben mit dem Anträge, die Kläger, zu verurteilen, in ihrer Küche einen transportablen Küchenherd zur Verfügung zu stellen und im Waschhaus einen neuen Waschhausofen setzen zu lassen.

Sie haben ausgeführt: Beim Abschluß des Mietvertrages habe in einem Zimmer ein transportabler Kachelofen gestanden, den ihre Vormieter benutzt hätten. Er sei im Mietzins inbegriffen, reiche aber zur Beheizung des Raumes nach dem Gutachten des Ofensetzers L. nicht aus. Infolge der Weigerung der Kläger, einen neuen Ofen setzen zu lassen, hätten sie dies nach Ankündigung und Fristsetzung auf ihre Kosten getan; sie seien daher berechtigt, den Kaufpreis allmählich von der Miete abzuziehen. Dasselbe gelte für die Wiederherstellung des Waschhausofens, da sie nach dem Mietvertrag zur Mitbenutzung der Waschküche berechtigt seien. Der mit der Widerklage geforderte Küchenherd gehöre zur Wohnungsausstattung. Sie hätten sich allerdings 1953 mit der Erklärung der Kläger abgefunden, er habe keine Mittel, einen Küchenherd zu besorgen. Der Mangel des Herdes sei aber heute, im Gegensatz zur damaligen Zeit, nicht mehr vertretbar.

Die Kläger haben Abweisung der Widerklage beantragt und ausgeführt: Der als Küche bezeichnete Raum sei nur ein abgetrennter Teil des großen Zimmers, der laut Mietvertrag ohne Herd vermietet worden sei.

Nach Vernehmung von zwei Vormietern als Zeugen und Einholung des Gutachtens eines Ofensetzmeisters hat das Kreisgericht mit Urteil vom 27. November 1959 — C 485/58 — die Verklagten — unter Abweisung des weitergehenden Anspruchs — als Gesamtschuldner zur Zahlung von 286,35 DM nebst 4 v. H. Zinsen verurteilt und festgestellt, daß sie nicht berechtigt seien, von dem an die Kläger monatlich zu zahlenden Mietzins weiterhin 20 DM für den Zimmerofen zu kürzen. Auf die Widerklage hat es die Kläger verurteilt, einen Waschhausofen setzen zu lassen, und im übrigen — hinsichtlich des Küchenherdes — die Widerklage abgewiesen.

Die von den Verklagten eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht D. hinsichtlich des Zahlungsanspruchs abgewiesen. Es ist den Ausführungen des Kreisgerichts beigetreten, daß die Verklagten nicht berechtigt seien,

Ersatz für die Kosten des von ihnen gesetzten Zimmerofens zu verlangen und die Errichtung eines Küchenherdes zu fordern, so daß ihre Verurteilung zur Zahlung und die Abweisung der Widerklage hinsichtlich des Küchenherdes gerechtfertigt seien. Da die Begründung der Verurteilung zur Zahlung aber bereits darlege, daß sie nicht zur Forderung des Ersatzes für den von ihnen gesetzten Ofen berechtigt seien, bestehe für die Kläger kein Feststellungsinteresse mehr.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts der Deutschen Demokratischen Republik. Der Kassationsantrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Wie der Generalstaatsanwalt mit Recht ausführt, darf die Gestaltung eines Mietvertrages nicht dazu führen, daß der gesetzlich bestimmte Umfang des Mieterschutzes eingeschränkt wird. Es ist daher unzulässig zu vereinbaren, daß ein Teil der Mietwohnung oder ihres Zubehörs nicht kraft Mietvertrages vermietet, sondern als Gegenstand einer Leihe betrachtet wird. Das hat das Oberste Gericht bereits in dem Urteil vom 26. Juni 1960 — 2 Zz 7/60 — entschieden. Übrigens beschränkt sich der Grundsatz, daß soziale Schutzrechte nicht durch irgendwelche Vereinbarungen abgeschwächt werden sollen, nicht auf Wohnungsmietverträge. Er gilt allgemein. Das ist in dem angeführten Urteil ebenfalls ausgeführt, darüber hinaus aber auch in dem Urteil 1 Zz 15/59 vom 14. Mai 1959 (NJ.1959 S. 784) ausgesprochen, daß Vereinbarungen, die einen Mißbrauch der Gestaltung von zivilen Rechtsgeschäften bedeuten, unbeachtlich sind. Wohnungszubehör, das nach dem örtlichen Brauch Gegenstand des Wohnungsmietvertrages bildet oder doch wenigstens bilden kann, kann nicht Gegenstand eines besonderen Miet-, Leih- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrages sein. Es kann also nicht berücksichtigt werden, daß in dem Mietvertrag der transportable Kachelofen als Gegenstand eines Leihvertrages bezeichnet wird.

Der in der angeführten Vertragsbestimmung enthaltene Hinweis, er stehe im Eigentum des Dr. L., hat, wie die Verklagten bereits vor den Instanzgerichten mit Recht ausgeführt haben, im Verhältnis der Vermieter zu den Mietern keine Bedeutung. Erheblich ist er nur im Verhältnis der Vermieter untereinander; denn Dr. L. ist Mitvermieter und muß daher den Mietvertrag über die Wohnung auch hinsichtlich des dort befindlichen Ofens ohne Rücksicht auf sein persönliches Eigentum gelten lassen. Es ist für die Entscheidung des Rechtsstreits der Parteien auch unwesentlich, ob der vereinbarte Mietzins von 42 DM unter der Annahme der Benutzung des Ofens errechnet ist. Wenn die Kläger der Auffassung sind, es sei bei Ausstattung mit einem Zimmerofen ein höherer Mietzins gerechtfertigt, so steht ihnen frei, bei der Mietpreisstelle dessen Erhöhung zu beantragen. Diese wird hierüber zu entscheiden haben; allerdings kann eine von ihr etwa ausgesprochene Mietzinserhöhung nur für die Zukunft gelten und würde darüber hinaus nicht von selbst die Mieter zu einer höheren Mietzinszahlung verpflichten, sondern nach § 3 a des Mieterschutzgesetzes lediglich die Vermieter berechtigen, von ihnen Anerkennung dieser Mieterhöhung zu verlangen und, wenn die Mieter dies ablehnen, auf Aufhebung des Mietverhältnisses zu klagen (vgl. die zur Veröffentlichung im 7. Band der Entscheidungen des OG in Zivilsachen bestimmten Urteile 2 Zz 35/59 vom 23. Juni, 2 Zz 31/59 vom 17. Juli [NJ 1959 S. 785] und 2 Zz 38/59 vom 28. Juli 1959). Die früheren Ausführungen der Kläger — auf die die Instanzgerichte allerdings ihre Entscheidungen nicht gestützt haben —, die Verklagten hätten auch deshalb keinen Anspruch auf Ausstattung ihrer Wohnung mit einem Ofen, weil das streitige Haus als Intelligenzheim anerkannt sei, sind abwegig. Eine derartige Eigenschaft des Hauses befreit den Vermieter nicht von den ihm gesetzlich oder vertraglich obliegenden Pflichten. Die Kläger hatten also auch den Zimmerofen vermietet.