

(2) Gleichzeitig treten außer Kraft:

- a) die Anordnung vom 22. Oktober 1957 über die Errichtung des Instituts für Staubforschung und radioaktive Schwebstoffe (GBl. II S. 286) und
- b) die Anordnung vom 1. April 1959 über die Errichtung der Zentrale für radioaktive Rückstände und Abfälle (GBl. II S. 125).

Berlin, den 19. Juli 1962

**Der Ministerrat  
der Deutschen Demokratischen Republik**

Der Minister  
für Gesundheitswesen

St o p h	S e f r i n
Erster Stellvertreter des Vorsitzenden des Ministerrates	Stellvertreter des Vorsitzenden des Ministerrates

**Richtlinie  
des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen der  
malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen.  
— Richtlinie Nr. 16 —**

**Vom 21. November 1962**

- RP1 5/62 -

Die Analyse von Eingaben der Bevölkerung hat ergeben, daß in Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen Unklarheiten bestehen. Zum Teil wird angenommen, in jedem Falle sei der Vermieter verpflichtet, die Malerarbeiten in der Mietwohnung ausführend zu lassen, zum Teil besteht Streit darüber, ob ein einzziehender Mieter verlangen kann, daß ihm die Wohnung neu hergerichtet übergeben werden muß. In dieser! und ähnlichen Fällen sind die Unklarheiten vorwiegend darauf zurückzuführen, daß der Begriff „malermäßige Instandsetzung“ nicht verstanden wird. Auch durch Rechtsauskunftsstellen sind nicht immer einheitliche Ansichten vertreten worden.

Zur Gewährleistung der Einheitlichkeit der Rechtsanwendung erläßt das Plenum des Obersten Gerichts folgende Richtlinie:

1. Gemäß § 536 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Zu dieser Instandsetzungspflicht gehören z. B. die Erneuerung schadhafter Dielen, Fenster und Türen, die Ausbesserung von Wänden, die durch Herabfallen von Putz schadhaf geworden sind, und die infolge des natürlichen Abwohnens notwendige Erneuerung des Farbanstrichs oder der Tapeten sowie des Anstrichs der Fußböden, der Türen und der Fenster im Innern der Wohnung.

Soweit von der Gesamtheit der zur Instandsetzung des Wohnraums notwendigen Arbeiten die infolge des natürlichen Abwohnens erforderlich werdenden Malerarbeiten in Betracht kommen, handelt es sich um die „malermäßige Instandsetzung“. Werden die Malerarbeiten aus anderen Gründen notwendig, wie z. B. infolge eines Wasserrohrbruchs oder von Rissen im Mauerwerk, so fallen sie nicht unter den Begriff „malermäßige Instandsetzung“.

In vielen Mietverträgen — insbesondere in älteren — werden die infolge des natürlichen Abwohnens erforderlichen Malerarbeiten als „Schönheitsreparaturen“ bezeichnet.

Diesen Begriff hat der 1. Zivilsenat des Obersten Gerichts jedoch dahin ausgelegt, daß es sich dabei um solche Arbeiten handelt, die einem individuellen Bedürfnis oder einer besonderen Geschmacksrichtung des Mieters Genüge tun sollen und damit über das Maß hinausgehen, dessen Erfüllung nach § 536 BGB vom Vermieter verlangt werden kann (Urteil vom 8. März 1957, NJ 1957, S. 415).

Er hat damit dem Umstand Rechnung tragen wollen, daß die Bezeichnung „Schönheitsreparaturen“ an Stelle von „malermäßiger Instandsetzung“ nicht zum Ausdruck bringt, daß es sich — vorbehaltlich abweichender Vereinbarung im Mietvertrag — dabei um eine Vermieterpflicht im Rahmen der allgemeinen Instandsetzungspflicht handelt.

Der Begriff „Schönheitsreparaturen“ in der vom 1. Zivilsenat getroffenen Auslegung als „Arbeiten, die einem individuellen Bedürfnis oder einer besonderen Geschmacksrichtung des Mieters Genüge tun sollen“, ist für den Abschluß von Mietverträgen ohne praktische Bedeutung, weil die hierfür entstehenden Kosten in keinem Falle vom Vermieter zu tragen sind.

In neu abzuschließenden Mietverträgen sollte daher an Stelle der früheren Bezeichnung „Schönheitsreparaturen“ „malermäßige Instandsetzung“ verwendet werden.

2. Nach § 536 BGB obliegt — sofern nichts anderes vereinbart ist — die Verpflichtung zur malermäßigen Instandsetzung — als Teil der allgemeinen Instandsetzungspflicht — dem Vermieter.

Der Inhalt und Umfang der insoweit vom Vermieter zu erbringenden Leistungen kann nicht für alle Mietverhältnisse einheitlich festgelegt werden. Er ist in jedem Einzelfall besonders festzustellen. Es wird z. B. von einer tatsächlichen Übung, die sich an einem bestimmten Ort oder seiner weiteren Umgebung herausgebildet hat, ausgegangen werden können. War z. B. die Wohnung oder auch nur ein einzelnes Zimmer bei der erstmaligen Vermietung oder bei einer Neufestsetzung des Mietzinses mit Tapete, einem doppelten Walzmuster oder in ähnlicher Weise ausgestattet, so wird dieser Zustand in der Regel als vertragsmäßiger Zustand anzusehen sein (vgl. Urteil OG - NJ 1957, S. 415).

3. Gesetzlich zulässig und in der Praxis weitverbreitet ist die vertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter die malermäßige Instandsetzung der Wohnung selbst übernimmt. Zur Gewährleistung der Klarheit im Rechtsverkehr sollten Vereinbarungen dieser Art — wie auch die Mietverträge selbst — schriftlich getroffen werden. Rechtlich wirksam sind jedoch auch — soweit nicht durch den schriftlichen Mietvertrag ausgeschlossen — mündliche Vereinbarungen und solche, die durch schlüssiges Verhalten zustande gekommen sind. So ist es z. B. denkbar, daß ein schriftlicher Mietvertrag vorliegt, der nichts über die Übernahme der malermäßigen Instandsetzung aussagt, durch jahrelange tatsächliche Übung jedoch auch die Übernahme der malermäßigen Instandsetzung durch den Mieter Gegenstand des Vertrages geworden ist.

Es ist zwar richtig, daß an manchen Orten Übernahme der malermäßigen Instandsetzungsarbeiten durch den Mieter üblich ist, während sie an anderen der Vermieter ausführen läßt; aber für alle Wob-