

hältnisse im Gebiet der DDR steht einheitlich fest, daß der Mieter nur dann für die malermäßige Instandsetzung der Wohnung verantwortlich ist, wenn er sich dazu vertraglich (schriftlich, mündlich oder durch schlüssiges Verhalten) verpflichtet hat.

Über die Frage, wer die malermäßige Instandsetzung vorzunehmen hat, sollte bereits Klarheit geschaffen sein, bevor die Mieter die Wohnungen beziehen. Auf diese Weise können erhebliche Unannehmlichkeiten vermieden werden, die möglicherweise entstehen, wenn der Mietvertrag nicht zustande kommt und infolgedessen die Wohnung geräumt werden muß.

4. Ist nach der schriftlichen, mündlichen oder durch schlüssiges Verhalten zustande gekommenen Vereinbarung der Mieter verpflichtet, die malermäßige Instandsetzung (mitunter noch als Schönheitsreparaturen bezeichnet) auf eigene Kosten vorzunehmen, so muß sich dies im Mietzins auswirken. Er muß — um den preisrechtlichen Bestimmungen zu entsprechen — niedriger sein als in den Fällen, in denen der Vermieter auch für die malermäßige Instandsetzung zu sorgen hat (vgl. Urteil des OG in NJ 1957 S. 415).

Gemäß Preisordnung Nr. 415 vom 6. Mai 1955 (GBl. I 1955 S. 330) dürfen ohne Bewilligung der Preisbehörde keine höheren Mieten gefordert und gewährt werden, als sie am 1. August 1954 preisrechtlich zulässig waren. Das sind bei älteren Bauten diejenigen Mieten, die am Stichtag des Preisstops, dem 17. Oktober 1936, gezahlt worden sind. Da auch Umgehungshandlungen verboten sind, verstieße es z. B. gegen die Preisordnung Nr. 415 und gegen die Preisstopverordnung vom 26. November 1936, wenn z. Z. des Preisstops der Vermieter verpflichtet war, die malermäßige Instandsetzung vorzunehmen, der Mieter aber nach dem 30. November 1936 vertraglich diese Verpflichtung übernommen hat ohne gleichzeitige entsprechende Senkung des Mietzinses. Eine Vereinbarung dieser Art wäre gemäß § 134 BGB nichtig. Aber auch bei entsprechender Ermäßigung des Mietzinses wäre die Vereinbarung nichtig, sofern die Preisüberwachungsorgane nicht der Änderung des Vertrages zugestimmt haben (§ 3 PreisstopVO, Runderlaß für die Preisbildung Nr. 184/37).

Bei Wohnungen in Bauten, die vor dem Stichtag des Preisstops, dem 17. Oktober 1936, errichtet waren, können die Gerichte die Übereinstimmung der Höhe des Mietzinses mit den preisrechtlichen Vorschriften prüfen, indem sie vergleichen, ob der Mietzins und die nach dem Vertrag zu erbringenden Leistungen des Vermieters seit dem 17. Oktober 1936 gleichgeblieben sind. Ist dies der Fall, dann entspricht der Mietzins den preisrechtlichen Vorschriften. War z. B. am 17. Oktober 1936 der Mieter, der einen Mietzins von 50 RM entrichtete, bereits damals verpflichtet, die malermäßige Instandsetzung auf seine Kosten auszuführen, so entspricht es auch heute den preisrechtlichen Bestimmungen, wenn er bei einer Mietzahlung von 50 DM die malermäßige Instandsetzung vornimmt. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, daß für die Herrichtung der Wohnung heute infolge des allgemein gestiegenen Lohnniveaus höhere Aufwendungen erforderlich sind als im Jahre 1938. Demzufolge kann die vom 1. Zivilsenat in seinem Urteil vom 6. Mai 1958 (NJ 1959 S. 33) geäußerte Ansicht nicht aufrechterhalten werden. Er hat ausgeführt, die Aufwendungen des Mieters dürften nur etwa soviel betragen, wie er infolge seiner Übernahme der malermäßigen Instandsetzung „Mietnachlaß“ erhalten hat. Wenn die Aufwendungen den „Mietnachlaß“ erheblich übersteigen, müßte der Vermieter diesen Mehrbetrag zahlen. Hierbei wird verkannt, daß im konkreten Fall die vom Vermieter als Gegenleistung für den Mietzins von 50 DM versprochene und gewährte Leistung sowohl im Jahre 1936 als auch heute gleichgeblieben ist und daher den preisrechtlichen Bestim-

mungen entspricht. Ebenso muß in dem anderen Fall; in welchem der Vermieter auch die malermäßige Instandsetzung zu besorgen hat, der am 17. Oktober 1936 gezahlte Mietzins heute als der preisrechtlich richtige angesehen werden, und zwar ohne Rücksicht darauf, daß die Aufwendungen höher geworden sind.

Bei Wohnungen in Bauten, die erst nach dem Stichtag des Preisstops (17. Oktober 1936) errichtet sind, kann das Gericht, da die Wohnung in diesem Zeitpunkt noch nicht existierte, die Einhaltung der preisrechtlichen Bestimmungen durch einen Vergleich der gegenseitigen Leistungen von damals und heute nicht prüfen. Beruht der Mietzins auf einer Festsetzung durch die Preisbehörde, dann ist er für das Gericht bindend. Liegt keine Mietfestsetzung vor, dann ist sie im Streitfall zu veranlassen. Falls der Mieter die vertragliche Verpflichtung übernommen hat, für die malermäßige Instandsetzung selbst zu sorgen, muß die Mietfestsetzung erkennen lassen, daß dies bei der Höhe des Mietzinses zugunsten des Mieters berücksichtigt worden ist.

Es ist bekannt, daß Vermieter zur Schaffung von Klarheit im Rechtsverkehr bisherige mündliche oder durch schlüssiges Verhalten zustande gekommene Mietverträge durch schriftliche ersetzen wollen. In diesen Fällen verstößt die Aufnahme der Klausel, wonach sich der Mieter verpflichtet, die malermäßige Instandsetzung selbst zu übernehmen, dann nicht gegen preisrechtliche Bestimmungen, wenn auch zuvor der Mieter diese Instandsetzungsarbeiten durchzuführen hatte. Der schriftliche Vertrag legt dann lediglich den bisherigen Vertragsinhalt fest.

Dasselbe gilt in den Fällen, in denen ein schriftlicher Mietvertrag vorliegt, der jedoch noch keine schriftlich fixierte Klausel über die Übernahme der malermäßigen Instandsetzung durch den Mieter enthält, sich jedoch aus der jahrelangen Übung zwischen den jetzigen oder früheren Mietparteien ergibt, daß der Mieter für die malermäßige Instandsetzung aufzukommen hat und daß daher die Übernahme der Malerarbeiten durch den Mieter von Anfang an Inhalt des Vertrages war. Diese Übung muß jedoch einem einziehenden Mieter bekannt sein. Hier wird das Preisrecht ebenfalls nicht verletzt, wenn die entsprechende Klausel nachträglich in den schriftlichen Vertrag aufgenommen wird. Dadurch wird der Vertragsinhalt nicht verändert; es wird lediglich größere Klarheit über die bestehenden Rechtsverhältnisse geschaffen.

5. Bei erstmaliger Vermietung hat der Vermieter die Wohnung immer in einem malermäßig einwandfrei hergerichteten Zustand dem Mieter zu übergeben (§ 536 BGB); das gilt auch dann, wenn sich der Mieter im Vertrag verpflichtet hat, die malermäßige Instandsetzung selbst zu besorgen.

Wird eine bereits vermietet gewesene Wohnung erneut vermietet, so hat der Vermieter ebenfalls die Wohnung dem einziehenden Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (§ 536 BGB). In diesem Falle wird jedoch — anders als bei der erstmaligen Vermietung einer Wohnung — nicht immer verlangt werden können, daß die Wohnung neu hergerichtet sein muß.

Soweit die malermäßige Herrichtung der Wohnung in Betracht kommt, gewährleistet sie nicht nur zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern während eines längeren Zeitraums den zum vertragsmäßigen Gebrauch — dem Wohnen — geeigneten Zustand der Wohnung. Dieser Zeitraum kann sehr unterschiedlich sein. Er hängt z. B. von der Benutzungsart der Zimmer (Küche, Korridor, Wohn-, Schlafzimmer), von der Anzahl der Personen, die sie benutzen, von der örtlichen Lage der Wohnung und anderen Umständen ab. Deshalb gibt es keinen einheitlichen Maßstab dafür, nach welchen Zeiträumen