

zu. Ein Vertrag ist zwar eine Vereinbarung; sie braucht jedoch keineswegs schriftlich niedergelegt zu sein, zumal für die Wirksamkeit von Mietverträgen vom Gesetz keine Schriftform vorgesehen ist. Natürlich ist eine schriftliche Vereinbarung den sonstigen Vereinbarungen vorzuziehen, weil der Vertragsinhalt in der Regel dann jederzeit eindeutig erkennbar ist. In der Richtlinie mußte mit Rücksicht auf die zum Teil bestehende fehlerhafte Auffassung, ein Vertrag könne nicht ohne Schriftstück existieren, aber auch berücksichtigt und darauf hingewiesen werden, daß es immer noch Mietverträge gibt, die nicht schriftlich fixiert, aber ebenfalls rechtsverbindlich sind. Solche Verträge sind entweder mündlich oder durch schlüssiges Verhalten zustande gekommen. Das kann sich somit auch auf die von der gesetzlichen Bestimmung (§ 536 BGB) abweichende Vereinbarung beziehen, wonach der Mieter die malermäßige Instandsetzung selbst übernimmt.

### **Einmaliges Herrichten der Wohnung durch den Mieter befreit den Vermieter nicht von seinen Pflichten**

In einigen Stellungnahmen zu der Richtlinie wird die Befürchtung geäußert, daß Mieter dann benachteiligt seien, wenn sie einmal öder verschiedentlich die Wohnung auf eigene Kosten haben herrichten lassen, weil dies als schlüssiges Verhalten dahin angesehen werden könne, daß der Mieter die Verpflichtung zur malermäßigen Instandsetzung übernommen habe, während die Höhe des Mietzinses unverändert bleibe.

Diese Befürchtung ist unbegründet. Man wird nicht nur feststellen dürfen, daß der Mieter ausnahmsweise verschiedentlich die Malerarbeiten selbst auf eigene Kosten ausgeführt hat. In seinem Verhalten muß vielmehr zum Ausdruck kommen, daß er Arbeiten übernommen hat und für dauernd übernehmen will, für deren Erledigung eigentlich der Vermieter verantwortlich ist. Wenn dafür sonst keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, wird man einen solchen Schluß nur dann ziehen können, wenn der Mieter diese Arbeiten während einer langen Mietzeit ständig — und ohne irgendwelche Forderungen an den Vermieter zu stellen — auf eigene Kosten ausführen ließ.

Besonders hingewiesen werden soll darauf, daß die Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten für die Zeit nach dem 30. November 1936 für die Beurteilung der mit der Richtlinie behandelten Fragen praktisch keine Bedeutung hat. Das hat die Richtlinie in Ziff. 4 Abs. 2 dargelegt. Die dort angeführten Bestimmungen des Preisrechts sehen es als Umgehung des Preisstopps an, wenn nach dem 30. November 1936 Mietverträge dahin geändert wurden, daß künftig der Mieter die Malerarbeiten auf eigene Kosten zu besorgen hat, ohne daß der Mietpreis entsprechend herabgesetzt wurde. Dabei ist es gleichgültig, ob die Änderung des Vertrages schriftlich, mündlich oder durch schlüssiges Verhalten vorgenommen wird. Eine solche Vertragsänderung wäre nichtig. Aber auch bei Herabsetzung des Mietzinses läge Nichtigkeit vor, wenn die Preisüberwachungsorgane nicht der Änderung des Vertrages zugestimmt haben. War also bis zum Preisstopp (1936) der Vermieter zur Vornahme der malermäßigen Instandsetzung verpflichtet und hat der Mieter erst nach diesem Zeitpunkt einmal oder mehrmals die Wohnung auf eigene Kosten hergerichtet, so kann daraus niemals eine wirksame Vertragsänderung zum Nachteil des Mieters hergeleitet werden. Bestand die Wohnung zur Zeit des Preisstopps (1936) noch nicht, so ergibt ebenfalls der Inhalt des Mietvertrages, wer die malermäßige Instandsetzung zu besorgen hat, wobei — wie bereits ausgeführt — den Vermieter diese Pflicht trifft, sofern keine ab-

weichende Vereinbarung vorliegt. Ist dies der Fall, so verändert der Umstand, daß der Mieter aus irgendwelchen Gründen auf eigene Kosten renovieren läßt, den Vertragsinhalt ebenfalls nicht, weil sonst das Preisrecht verletzt würde.

Daraus ergibt sich, daß auch in den Fällen, in denen zur Klarheit im Rechtsverkehr ein mündlicher oder durch schlüssiges Verhalten zustande gekommener Mietvertrag durch einen schriftlichen ersetzt werden soll, im schriftlichen Vertrag — was die malermäßige Instandsetzung anbelangt — nichts anderes fixiert werden darf als der Inhalt des bisherigen Vertrages. Es ist also unzulässig, in den schriftlichen Vertrag die Klausel aufzunehmen, daß der Mieter die malermäßige Instandsetzung zu besorgen habe, wenn ihm zuvor bei demselben Mietverhältnis diese Pflicht nicht oblag. Ebenso unzulässig ist es, einen Mieterwechsel dazu auszunutzen, dem neuen Mieter die bis dahin nicht vereinbart gewesene Klausel über die Vornahme der malermäßigen Instandsetzung durch den Mieter zu unterschieben, weil dies den zwingenden preisrechtlichen Vorschriften widerspräche.

### **Malermäßige Instandsetzung bei Wohnungswechsel**

Einige Bürger fragen, wer beim Einzug eines neuen Mieters die Wohnung malermäßig herrichten lassen muß, ob es zutrifft, daß etwa der ausziehende Mieter immer die Wohnung noch renovieren lassen muß, und gegebenenfalls, ob er das selbst dann tun muß, wenn er bei seinem Einzug die Renovierung auf eigene Kosten hatte vornehmen lassen.

In diesem Zusammenhang muß ich noch einmal auf § 536 BGB verweisen, wonach der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter die Wohnung in dem „zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen ...“. Für die hier interessierende malermäßige Beschaffenheit der Wohnung bedeutet dies, soweit die „Überlassung“, also die Übergabe einer Wohnung an einen neuen Mieter in Betracht kommt, daß die Wohnung malermäßig so beschaffen sein muß, daß sie zum vertragsmäßigen Gebrauch — dem Wohnen — geeignet ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob für die weitere malermäßige Instandsetzung der Vermieter verantwortlich ist oder ob diese Pflicht, weil eine besondere Vereinbarung getroffen ist, dem Mieter obliegt (vgl. Ziff. 5 Abs. 1 der Richtlinie).

Der zum vertragsmäßigen Gebrauch geeignete Zustand der Wohnung, soweit er durch den malermäßigen Zustand bedingt ist, hält aber nicht nur eine Woche oder einen Monat an, nachdem die Maler die Wohnung verlassen haben. Er dauert vielmehr eine geraume Zeit, meist mehrere Jahre hindurch, an. Das hat die Richtlinie in Ziff. 5 Abs. 3 dargelegt und dazu ausgeführt, daß es keinen einheitlichen Maßstab dafür gibt, wann der Zeitpunkt eintritt, daß durch das normale Abwohnen der malermäßige Zustand nicht mehr dem vertragsmäßigen Gebrauch der Wohnung entspricht, und daß dieser Zeitpunkt bei den einzelnen Räumen kaum gleichzeitig eintritt. Eine bestimmte Wohnung kann z. B., von der Renovierung an gerechnet, sechs Jahre lang malermäßig dem zum vertragsmäßigen Gebrauch — geeigneten Zustand entsprechen, bei einer anderen wird der Zustand vielleicht fünf oder sieben oder eine andere Anzahl von Jahren andauern (natürlich werden in diesen Fällen zumindest die Küchen früher abgewohnt sein).

Deshalb hat der neue Mieter, der eine bereits vermietet gewesene Wohnung bezieht, zumeist keinen Anspruch gegen den Vermieter auf die Überlassung einer neu hergerichteten Wohnung. Für das vorgenannte Beispiel bedeutet dies, daß bei einem Wohnungswechsel innerhalb der sechs Jahre, während