

wie dem anderen Fall muß der zur malermäßigen Instandsetzung Verpflichtete auch den Anteil an Malerarbeiten erbringen, der infolge Abnutzung durch dritte Personen hervorgerufen wurde.

Die in § 536 BGB niedergelegte Pflicht, wonach der Vermieter im Rahmen der allgemeinen Erhaltung der Räume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch die malermäßige Instandsetzung vorzunehmen hat, gilt an sich ebenso hinsichtlich der Gewerberäume. Ein Vergleich der gebräuchlichen Vordrucke für Mietverträge läßt hier jedoch eine Besonderheit erkennen: Im Formular des Wohnungsmietvertrages bleibt offen, ob die malermäßige Instandsetzung Sache des Mieters oder des Vermieters ist. Der nichtzutreffende Passus muß beim Vertragsabschluß gestrichen werden. Der Mietvertrags-Vordruck für gewerbliche Räume kennt aber von vornherein nur die Klausel: „Die malermäßige Instandhaltung ist Sache des Mieters“.<sup>4</sup> Damit wird der Umstand berücksichtigt, daß der Gewerbeträger selbst am zuverlässigsten entscheiden kann, welche malermäßige Ausgestaltung er den Räumen geben und wie oft er sie erneuern muß, um den Besonderheiten seines Gewerbes sowie den Anforderungen seiner Kunden und der staatlichen Organe, z. B. der Hygieneinspektion, gerecht zu werden.

Viel stärker noch als bei den Wohnungen ist hier also die in Ziff. 7 der Richtlinie als wünschenswert bezeichnete Tendenz bereits durchgesetzt und die Instandsetzungspflicht in preisrechtlich zulässiger Weise fast durchweg dem Mieter übertragen worden.

Nicht in das Belieben des Mieters gestellt ist jedoch der malermäßige Zustand der Räume im Zeitpunkt seines Auszuges. Die Erläuterung, die Ziff. 6 der Richtlinie zu der Verpflichtung des Mieters gibt, „das Mietobjekt in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zurückzugeben und notfalls Schadensersatz durch Geldzahlung gemäß § 249 Satz 2 BGB zu leisten, gilt auch für gewerbliche Räume.

Eine Einschränkung wird hier aber unter Umständen dann zu beachten sein, wenn die Räume an einen ganz andersgearteten Gewerbebetrieb weitervermietet und für diesen Zweck umgebaut werden sollen. Die Arbeiten, die der Inhaber einer Fleischerei durchführen lassen müßte, um nach

<sup>4</sup> In Anlehnung an die in der Richtlinie durchgängig erfolgende Verwendung des Begriffs „Instandsetzung“ wird auf den Unterschied zwischen Instandsetzung und Instandhaltung hier nicht näher eingegangen.

Entnahme seines Inventars den Raum malermäßig herzurichten, wären wertlos, wenn schon feststeht, daß der Nachfolger in dem Mietobjekt beispielsweise ein Textilgeschäft betreiben würde. Die Wandkacheln, die Fliesen des Fußbodens usw. müßten nachträglich herausgebrochen und dann die Malerarbeiten von neuem begonnen werden.

Das Stadtbezirksgericht von Groß-Berlin hat deshalb in der unveröffentlichten Entscheidung 3 BGB 28/62 vom 5. Juli 1962 die Auffassung vertreten, daß der Mieter nach dem Vertrag nur verpflichtet ist, die malermäßige Instandsetzung in einer Weise vorzunehmen, die dem Nachmieter die Benutzung einer ordnungsgemäßen Mietsache erlaubt. Kann er wegen des vollständigen Umbaus diese Pflicht ohnehin nicht erfüllen, so darf er nicht zur Vornahme sinnloser Aufwendungen gezwungen werden, die nur zu einem wirtschaftlich nicht zu vertretenden Einsatz von Material führen würden (§ 242 BGB). Im Gegenteil muß der Vermieter — oder je nach Lage des Einzelfalles auch der neue Mieter, in dessen Interesse die bauliche Veränderung geschieht — die Malerarbeiten auf seine Kosten vornehmen lassen. Sie sind hier nicht eine Folge des Abnutzens durch den früheren Mieter, sondern des Umbaus. Aus diesem Grunde steht dem Vermieter weder ein vertraglicher Anspruch auf Vornahme der Arbeiten oder auf Geldersatz noch ein solcher aus den §§ 812 ff. BGB zu. Eine ungerechtfertigte Bereicherung entfällt schon deshalb, weil zwar der Mieter Kosten erspart, der Vermieter aber keine Vermögenseinbuße erlitten hat; denn er müßte, wie schon erörtert, die Malerarbeiten nach dem Umbau auf jeden Fall vornehmen lassen.

In den Fällen nicht so eingreifender Umbauten — in denen die malermäßige Instandsetzung durch die Umgestaltung nicht ganz, aber teilweise zunichte gemacht werden würde — sollte der Vermieter den früheren Mieter unter denselben rechtlichen Gesichtspunkten nur entsprechend diesem Anteil in Anspruch nehmen.

Bei seinem Einzug hat der neue

Mieter Anspruch auf Überlassung der Räume in dem in Ziff. 5 der Richtlinie erläuterten Zustand, der den ordnungsgemäßen Gebrauch des Gewerbeobjekts ermöglicht. Dieser Anspruch besteht auch, wenn der Mieter die malermäßige Instandsetzung übernommen hat. Seine Verpflichtung erstreckt sich dann nur auf die Vornahme von Malerarbeiten, die durch die Abnutzung während — aber nicht vor — seiner Mietzeit notwendig wurden. Seine weitergehende Belastung wäre als mittelbare Preisüberschreitung nichtig.

Ein solcher Preisstoppverstoß würde hingegen nicht vorliegen, wenn der Mieter — um an das obengenannte Beispiel anzuknüpfen — zwar ein malermäßig abgenutztes Objekt übernimmt, es aber seinen Wünschen oder Betriebsnotwendigkeiten entsprechend umgestalten lassen will und nach vertraglichen Festlegungen sowohl die Umbauten als auch die dadurch nachfolgend notwendig werdenden Malerarbeiten auf seine Kosten ausführen läßt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die von der Richtlinie Nr. 16 gegebene Auslegung der mietrechtlichen und mietpreisrechtlichen Bestimmungen gleichermaßen für Wohn-, Gewerbe- und sog. gemischte Räume zutrifft. Dabei können unter dem Begriff des Gewerberaumes in Übereinstimmung mit § 11 der 3. DB zur WLVO vom 20. April 1957 (GBl. I S. 297) „sämtliche Gewerbe-, Büro-, Dienst-, Produktions- und Lagerräume sowie Läden mit Nebenräumen und Garagen“ erfaßt werden.

Nur ergänzend mag auf das Ergebnis der Diskussion der Thesen zur Ausgestaltung des Mietrechts im künftigen Zivilgesetzbuch verwiesen werden, wonach Unterschiede in der Behandlung von Wohn- und Gewerberaum grundsätzlich nicht gemacht zu werden brauchen, sondern gegebenenfalls vertraglichen Einzelregelungen Vorbehalten bleiben können<sup>5</sup>.

KARL-HEINZ BEYER, *Oberrichter am Stadtgericht von Groß-Berlin*

<sup>5</sup> vgl. Grandke/Kellner, „Zur Gesetzgebungsarbeit auf dem Gebiet des Mietrechts“, Staat und Recht 1961, Heft 8, S. 1496 ff. (S. 1512, 1513).

#### Literatur aus dem Staatsverlag der DDR:

Materialien aus der Tätigkeit der Volkskammer und ihrer Ausschüsse

Herausgeber: Kanzlei des Staatsrates der DDR.

Heft 2

#### Fragen des gesellschaftlichen Lebens in den Wohngebieten und die Tätigkeit der Abgeordneten

40 Seiten • Broschiert • Preis: 0,30 MDN