

Zivilrecht

§ 536 BGB.

1. Der Vermieter hat dem Mieter die Wohnung in einem solchen Zustand zu übergeben bzw. zu erhalten, der einerseits den Wohnbedürfnissen in der sozialistischen Gesellschaftsordnung und andererseits den Möglichkeiten entspricht, die bei dem Stand der erreichten gesellschaftlichen Entwicklung für die Ausgestaltung der jeweiligen Wohnung gegeben sind.

Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der dadurch geforderte Zustand einer Wohnung denjenigen übertrifft, der Grundlage für die Mietpreisfestsetzung war. In diesem Falle kann der Vermieter bei der Mietpreisstelle die Erhöhung der Miete beantragen.

2. Bei einer Zweiraumwohnung — unabhängig davon, ob sie von einer oder mehreren Personen genutzt wird — erfüllt der Vermieter seine Verpflichtung, ihre Beheizbarkeit zu gewährleisten, nicht schon dadurch, daß er das kleinere Zimmer mit einem Kochherd versieht. Er hat vielmehr auch einen das größere Zimmer ausreichend ausheizenden Ofen zur Verfügung zu stellen.

OG, Urt. vom 3. März 1964 — 2 Zz 3/64.

Dem Kläger ist am 20. Mai 1961 als Einzelperson eine im Grundstück der Verklagten gelegene, aus zwei Räumen, einer Dachkammer und Nebengelaß bestehende Wohnung zugewiesen worden. Während er bei Einzug den in dem 10 qm großen Raum der Wohnung stehenden, dem Vormieter gehörenden Küchenherd käuflich erworben hat, war das 20 qm große Zimmer mit einem über 50 Jahre alten Aufsatzkachelofen der Verklagten ausgestattet.

Der Kläger hat wenige Tage nach dem Einzug geheiratet und seine Ehefrau mit in diese Wohnung aufgenommen. Ein schriftlicher Mietvertrag ist zwischen den Parteien nicht, abgeschlossen worden.

Der Kläger benutzt diese Wohnung mit seiner Ehefrau und dem in der Zwischenzeit geborenen Kind in der Weise, daß er den kleinen Raum als Küche, den größeren als Wohnzimmer und die an diese Zimmer sich anschließende Dachkammer, die er mit Wissen der Abt. Wohnraumlenkung gegen die ihm zugewiesene eingetauscht hat, als Schlafraum verwendet.

Mit der Klage fordert er von der Verklagten für den von ihm als Wohnzimmer genutzten Raum einen neuen, das Zimmer genügend ausheizenden Ofen, da der vorhandene völlig verbraucht sei und das Zimmer nicht mehr ausreichend erwärme.

Die Verklagte hat Klagabweisung beantragt.

Das Kreisgericht hat nach Einholung eines Gutachtens eines Ofenbaumeisters dem Klagantrag, entsprochen. Es hat ausgeführt, der vom Kläger als Wohnzimmer genutzte Raum sei von Anfang an mit einem Kachelofen versehen gewesen. Da dieser, wie sich aus dem Sachverständigengutachten ergebe, unbrauchbar sei, müsse die Verklagte ihn durch einen neuen ersetzen.

Mit ihrer gegen dieses Urteil eingelegten Berufung hat die Verklagte unter Wiederholung ihres früheren Vorbringens vorgetragen: Der Anspruch des Klägers sei schon deshalb unbegründet, weil ihm die Wohnung lediglich als Einzelperson zugewiesen worden sei. Es könne nicht zu ihren Lasten gehen, wenn auf Grund der Mitbenutzung durch seine Ehefrau und sein Kind sich eine Umstellung innerhalb der Wohnung erforderlich mache. Die für die Anschaffung des Ofens erforderlichen Kosten von etwa 400 DM stünden darüber hinaus in keinem vertretbaren Verhältnis zu der vom Kläger zu zahlenden Wohnungsmiete in Höhe von 14,12 DM monatlich.

Die Verklagte hat beantragt, das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Der Kläger hat Zurückweisung der Berufung beantragt. Er hat unter Hinweis auf das Urteil des Obersten Gerichts vom 7. März 1961 - 2 Zz 3/61 - (NJ 1961 S. 506)

ausgeführt, daß die Höhe der erforderlichen Aufwendungen auch im Verhältnis zur Miete für die zu treffende Entscheidung nicht ausschlaggebend sein könnte.

Das Bezirksgericht hat der Berufung stattgegeben und zur Begründung ausgeführt: Da die Dachkammer lediglich ein liegendes Fenster habe, sei sie für die Benutzung als Schlafzimmer ungeeignet. Nur der 20 qm große Raum könne daher als Schlafzimmer vermietet worden sein. Die Verklagte sei somit nur verpflichtet, für diese Wohnung einen zum Kochen geeigneten Ofen zur Verfügung zu stellen. Das sei unstreitig der Fall, wengleich der Kläger nicht diesen, sondern seinen eigenen Küchenherd benutze. Zwar sei der Kläger bei Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften berechtigt, die einzelnen Räume der gemieteten Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu Wohnungszwecken zu benutzen; er müsse jedoch, falls sich dadurch eine vom Mietvertrag nicht mehr gedeckte umfangreichere Benutzung der Wohnung ergebe, die daraus entstehenden größeren Aufwendungen selbst tragen. Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts der Deutschen Demokratischen Republik, der Erfolg hatte.

Aus den Gründen :

Dem Urteil des Bezirksgerichts ist darin zuzustimmen, daß nach der unbestritten gebliebenen Erklärung der Verklagten davon auszugehen ist, daß sie ihren Verpflichtungen aus dem mit dem Kläger bestehenden Mietverhältnis mindestens insoweit nachgekommen ist, als sie einen den 10 qm großen Raum genügend ausheizenden und zum Kochen geeigneten Ofen bereithält. Daß der Kläger dessenungeachtet den von ihm erworbenen Küchenherd nutzt, berührt diese Verpflichtung und damit auch die im Rechtsstreit zu treffende Entscheidung nicht.

Gegenstand des Rechtsstreits ist vielmehr die Frage, ob die Verklagte darüber hinaus auch noch eine solche Heizquelle zu beschaffen verpflichtet ist, mit der der 20 qm große Raum für Wohnzwecke genügend erwärmt werden kann. Ihre Beantwortung ist, wie das Bezirksgericht im Prinzip richtig erkannt hat, im wesentlichen davon abhängig, welche Anforderungen an die Beheizbarkeit einer Wohnung derartiger Größe gemäß § 536 BGB unter sozialistischen Verhältnissen zu stellen sind. Der Umfang, in dem bei Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung mit Öfen ausgestattet war, gibt dafür zwar bereits gewisse Hinweise; er kann aber entgegen der Rechtsansicht des Kreisgerichts nicht das alleinige Kriterium sein. Ein Zusammenhang zwischen den für eine Wohnung zu fordernden Heizmöglichkeiten und dem für sie zu zahlenden Mietzins besteht dagegen in der vom Bezirksgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegten Weise nicht. Reicht die vom Mieter beanspruchte und auf der Grundlage des Standes der erreichten gesellschaftlichen Entwicklung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften gerechtfertigte Ausstattung der gemieteten Wohnung über diejenige hinaus, die für die Mietzinsforderung maßgebend war, so wird — sofern die verbesserte Wohnausstattung nach den für die Mietpreisbildung maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen sich mieterhöhend auswirkt — von der zuständigen Preisbehörde auf Antrag die Genehmigung für eine entsprechende Erhöhung der Miete zu erteilen sein. Es liefe der in der sozialistischen Gesellschaft sich vollziehenden ständigen Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bürger zuwider, wenn die vollkommenerere Ausgestaltung der Mietwohnung deshalb zu versagen wäre, weil der Mietzins ohne ihre Berücksichtigung gebildet wurde (vgl. OG, Urt. vom

7. März 1961 - 2 Zz 3/61 - NJ 1961 S. 506; OGZ Bd. 8 S. 87).