

ZPO aufzuheben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung gemäß § 11 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung strafrechtlicher und verfahrensrechtlicher Bestimmungen vom 17. April 1963 (GBl. I S. 65) in Verbindung mit entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 1 ZPO an dieses Gericht zurückzuverweisen.

§§ 536, 537 BGB.

Die Kosten für Malerarbeiten, die durch ein außergewöhnliches Ereignis (hier: Wassereintrich) erforderlich werden, hat der Vermieter auch dann zu tragen, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag zur malermäßigen Instandsetzung der Wohnung verpflichtet ist.

Der Mieter muß sich jedoch den Vorteil anrechnen lassen, der ihm daraus erwächst, daß sich seine eigene Verpflichtung zur malermäßigen Instandsetzung im Hinblick auf die vom Vermieter vorgenommenen Malerarbeiten um einen längeren Zeitraum verzögert. BG Karl-Marx-Stadt, Urt. vom 5. März 1964 — 5 BCB 11/64.

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung im Mietwohngrundstück, das der Verklagten gehört. Im März 1963 entstand durch Wasserrohrbruch im Wohnzimmer des Klägers ein Wasserfleck, der eine Länge von etwa 60 cm an Decke und Wand erreichte. Da dieser Wasserfleck das Aussehen des Wohnzimmers schädigte, hat der Kläger die PGH des Malerhandwerks beauftragt, das beschädigte Zimmer wieder vorzurichten. Dafür mußte er 63,28 DM bezahlen.

Der Kläger hat behauptet, sein Wohnzimmer sei noch so gut erhalten gewesen, daß es erst nach Jahren hätte neu vorgerichtet werden müssen. Der Prokurist der Verklagten habe ihm erklärt, er solle die Wohnstube vorrichten lassen, die Kosten des Malers würden ihm erstattet. Der Kläger hat deshalb beantragt, die Verklagte zu verurteilen, an ihn 63,28 DM nebst 4 % Zinsen zu zahlen.

Die Verklagte hat einen Anspruch des Klägers auf Ersatz eines Teilbetrages von 25 DM nicht bestritten. Wegen des Mehrgeforderten hat sie Klagabweisung beantragt. Sie hat erwidert, daß sie nur hinsichtlich des Wasserflecks verpflichtet sei, die Instandsetzungskosten zu tragen. Der Kläger habe sein Wohnzimmer alle drei Jahre vorrichten lassen. Da das Zimmer letztmalig im April 1960 vorgerichtet worden sei, sei die Renovierung ohnehin schon fällig gewesen. Deshalb müsse sich der Kläger dasjenige anrechnen lassen, was er an Vorrichtungskosten erspart habe.

Das Kreisgericht hat die Verklagte verurteilt, an den Kläger 63,28 DM nebst 4 Prozent Zinsen zu zahlen. Es hat zur Begründung ausgeführt: Wenn auch zwischen den Parteien vereinbart sei, daß die malermäßige Instandsetzung des Wohnraums vom Kläger als Mieter zu tragen sei, so handele es sich hier um eine notwendig gewordene Reparatur, zu deren Vornahme die Verklagte verpflichtet sei. Aus der Zeugenaussage der Ehefrau des Klägers könne nicht geschlossen werden, daß der Kläger seine Wohnung turnusmäßig alle drei Jahre habe vorrichten lassen. Es sei dadurch erwiesen, daß der Kläger zur Zeit nicht die Absicht gehabt habe, dieses Zimmer mit einem neuen Anstrich versehen zu lassen. Aus der Stellungnahme der PGH des Malerhandwerks gehe hervor, daß eine bloße Reparatur der Schadenstelle wegen der notwendig werdenden Isolierung nicht möglich gewesen sei. Als reine Reparatur müsse die gesamte Vorrichtung des Raumes von der Verklagten getragen werden.

Gegen dieses Urteil hat die Verklagte Berufung eingelegt, soweit dem Kläger mehr als 25 DM zugesprochen worden sind.

Der Kläger hat Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Bezirksgericht hat das Urteil des Kreisgerichts abgeändert und die Verklagte verurteilt, an den Kläger 33,28 DM nebst 4 Prozent Zinsen zu zahlen. Wegen des darüber hinausgehenden Betrages hat es die Klage abgewiesen.

Aus den G r ü n d e n :

Nach den Aussagen der Zeugen J. und der Ehefrau des Klägers hat der Prokurist der Verklagten nach Kenntnisnahme des Schadens zur Ehefrau des Klägers geäußert, der Kläger solle das Zimmer vorrichten lassen und ihm die Rechnung übersenden. Nach der Überzeugung des Senats kann darin lediglich eine Bereitschaft der Verklagten erblickt werden, dem Kläger den durch den Wassereintrich entstandenen Schaden in der Wohnung in dem Umfange zu ersetzen, in dem die Verklagte ohnehin nach dem Gesetz verpflichtet war. Da die Verklagte fast ausschließlich mit volkseigenen Mitteln finanziert wird und deshalb auch zur wirtschaftlichen Rechnungsführung verpflichtet ist, spricht auch dieser Umstand dafür, daß der Prokurist der Verklagten sich darüber hinaus nicht zu Zahlungen verpflichten wollte, zu denen er nach der Rechtslage nicht verpflichtet war.

Es kommt also darauf an, zu entscheiden, ob der Kläger — wie dies die Verklagte vorbringt — sich bei Geltendmachung seiner von der Verklagten zu vergütenden Vorrichtungskosten den geldlichen Vorteil anrechnen lassen muß, den er durch die Renovierung eines vor etwa drei Jahren vorgerichteten Zimmers erlangt hat. Dabei ist unstreitig, daß der Mieter verpflichtet ist, die Kosten einer durch Abwohnen erforderlich werdenden Vorrichtung zu tragen.

Der Senat bejaht die Verpflichtung eines Mieters zum Vorteilsausgleich in dem gegebenen Falle. Auch wenn die Ersatzpflicht des Vermieters gemäß § 537 BGB ohne sein Verschulden eingetreten ist, so erstreckt sie sich doch nur auf den dem Mieter entstandenen tatsächlichen Schaden. An sich wäre die Verklagte lediglich verpflichtet gewesen, die Schadenstelle als solche zu reparieren; jedoch sieht der Senat durch die Stellungnahme der PGH des Malerhandwerks als bewiesen an, daß eine Beseitigung des Schadens durch Übermalen des Wasserflecks nicht möglich war, weil vorher eine Isolierung notwendig war. Es kam also nur Neuvorrichtung des gesamten Zimmers in Frage.

Der Senat kann der Meinung des Kreisgerichts, daß im Reparaturfalle schlechthin die Gesamtkosten der Reparatur vom Vermieter zu tragen sind, nicht beitreten. Auch auf die Beseitigung solcher Mängel haben die allgemeinen Bestimmungen Anwendung zu finden, wonach lediglich der Ersatz des tatsächlich entstandenen Schadens verlangt werden kann und sich somit der Geschädigte auch den Vorteil anrechnen lassen muß, den er unmittelbar aus der Beseitigung des Schadens durch den Schadenstifter erlangt. Wenn ein solches Recht einem Schadenstifter zusteht, der den Schaden schuldhaft verursacht hat, so muß diese Bestimmung um so eher auch Anwendung auf den Vermieter finden, der ohne Verschulden allein aus der Bestimmung des § 537 BGB heraus verpflichtet ist, den entstandenen Mangel der Mietsache auf eigene Kosten zu beheben.

Ein solcher Vorteil läßt sich für den Kläger feststellen. Der Zeuge H., der schon früher das Zimmer einmal vorgerichtet hat, hat glaubhaft angegeben, das Zimmer habe etwa zweieinhalb Jahre gestanden und sei verhältnismäßig gut erhalten gewesen. Seinem Dafürhalten nach hätte es spätestens in einem Jahr vorgerichtet werden müssen. Diese Angaben des sachverständigen Zeugen sind überzeugend. Aus ihnen ergibt sich, daß der Kläger durch die Vorrichtung seines Zimmers aus Anlaß des Schadensfalls den Vorteil erlangte, daß er nicht schon etwa in ein bis zwei Jahren sein Zimmer auf eigene Kosten vorzurichten braucht, sondern eine spätere, von ihm zu bezahlende Neuvorrichtung um weitere Jahre hinausschieben kann. Dadurch erlangt er unmittelbar einen geldlichen Vorteil, den er der Verklagten gutzubringen hat.