

Der Betrag der Vorteilsausgleichung läßt sich nach § 287 ZPO lediglich frei schätzen. Mit Rücksicht darauf, daß nicht die Absicht bestand, in absehbarer Zeit das Zimmer wieder neu vorrichten zu lassen, ist der Senat der Meinung, daß sich der Kläger als Vorteilsausgleichung aus Anlaß des Wasserschadens etwa die Hälfte des Wertes der Neuvorrichtung, also rund 30 DM, anrechnen lassen muß. Das bedeutet, daß die Verklagte verpflichtet ist, über die 25 DM samt Zinsen hinaus, hinsichtlich deren das Urteil erster Instanz rechtskräftig geworden ist, dem Kläger weitere 8,23 DM zu vergüten. Wegen des darüber hinausgehenden Betrages ist die Berufung der Verklagten begründet.

**§ 536 BGB; Ziff. 5 der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts vom 21. November 1962 zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen (NJ 1962 S. 745).**

**1. Unabhängig von der Festlegung im Mietvertrag, wer die Kosten der malermäßigen Instandsetzung zu tragen hat, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter am Beginn des Mietverhältnisses eine zum vertragsmäßigen Gebrauch geeignete Wohnung zu übergeben.**

**2. Das Gericht muß sich für die Beurteilung, ob die Wohnung sich in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand befindet, einen eigenen zuverlässigen Eindruck, ggf. in einem Ortstermin, verschaffen.**

**Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. des Präsidiums vom 14. Januar 1964 — Kass. C 13/63.**

Durch das rechtskräftige Urteil des Stadtbezirksgerichts wurden die Verklagten als Mieter einer Wohnung im Hause des Klägers zur Mietzinszahlung in Höhe von 321 DM nebst Zinsen verurteilt. Die Widerklage der Verklagten auf Renovierung der Wohnung wurde abgewiesen.

Zur Begründung führte das Stadtbezirksgericht aus, die Verklagten hätten kein Recht zur Einbehaltung des Mietzinses. Die Widerklage müsse abgewiesen werden, weil der Kläger für den von der Staatlichen Bauaufsicht überprüften Zustand der Wohnung nicht haftbar gemacht werden könne. Es habe den Verklagten, die die Räume vor Vertragsabschluß besichtigten, freigestanden, die Wohnung nicht zu mieten.

Hiergegen richtet sich der Kassationsantrag des Direktors des Stadtgerichts, der unzureichende Sachaufklärung und fehlerhafte Gesetzesanwendung rügt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Entscheidung des Stadtbezirksgerichts ist hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung im Ergebnis zuzustimmen. Im übrigen verstößt sie aber gegen § 536 BGB und Ziff. 5 der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts vom 21. November 1962 zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen (NJ 1962 S. 745 ff.).

Die Abweisung der Widerklage erfolgte nicht, weil die Notwendigkeit der Durchführung von Malerarbeiten und sonstigen Instandsetzungen verneint wurde. Diese Umstände wurden vom Stadtbezirksgericht nur unzulänglich aufgeklärt, weil es von einer falschen Rechtsauffassung ausging. Es war kein Raum für die Auseinandersetzung mit der Frage, ob die malermäßige Instandsetzung der Wohnung nach dem Mietvertrag üblicherweise vom Vermieter oder vom Mieter vorzunehmen ist. Eine solche Abrede kann nur für die Beseitigung der Mängel von Bedeutung sein, die während der Mietzeit der Verklagten entstehen. Am Beginn des Mietverhältnisses muß der Vermieter aber zunächst einmal seiner Verpflichtung aus § 536 BGB nachkommen, dem Mieter eine zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete, d. h. malermäßig einwandfrei hergerichtete Wohnung zu übergeben. Andernfalls würde

der Mieter ohne die entsprechende Gegenleistung eines herabgesetzten Mietzinses Ausgaben für die Herrichtung einer Wohnung machen müssen, die der frühere Mieter abgewohnt hat. Die Übernahme einer solchen Verpflichtung würde eine mittelbare Mietzinserhöhung darstellen, die gegen den Preisstopp verstößt und deshalb unzulässig ist.

Das Stadtbezirksgericht wird deshalb unter Beachtung der in Ziff. 5 der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts dargestellten Rechtslage aufzuklären haben, ob und in welchem Umfang die Wohnung der Verklagten bereits bei ihrem Einzug durchschnittlichen Anforderungen im Rahmen des § 536 BGB nicht entsprach.

Dabei kann es nicht ohne weiteres die Auskunft der Staatlichen Bauaufsicht beim Rat des Stadtbezirks zugrunde legen, wonach sich die Wohnung der Verklagten in einem befriedigenden Zustand befinden soll. Es muß sich hierüber in Auseinandersetzungen mit den gegenteiligen Behauptungen der Verklagten einen eigenen zuverlässigen Eindruck — gegebenenfalls in einem Ortstermin unter Ladung von Zeugen, die über den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Einzugs Auskunft geben können — verschaffen.

In diesem Zusammenhang ist die Bemerkung im Urteil, es habe den Verklagten bei dem ihnen bekannten Zustand der Wohnung freigestanden, von der Inanspruchnahme abzusehen, falsch und steht im Widerspruch zu den Grundsätzen der sozialistischen Wohnraumpolitik. Das Gericht muß den Mieter bei der Durchsetzung der ihm gesetzlich zustehenden Rechte unterstützen und darf sich nicht auf den Standpunkt stellen, der Mieter habe die ihm beim Einzug bekannten Mängel der Wohnung in Kauf zu nehmen. Es muß im Gegenteil durch Ausübung seiner Fragepflicht (§ 139 ZPO) auf sachdienliche Beweisanträge und Anträge hin wirken, da der bisherige Widerklageantrag nur allgemein von der Renovierung der Wohnung spricht und es zur Festlegung der Vermieterpflichten im einzelnen — auch im Interesse der Vollstreckbarkeit des Urteils — der näheren Substantiierung des Widerklagevorbringens bedarf.

Dem Kassationsantrag des Direktors des Stadtgerichts war daher zuzustimmen, die Entscheidung gem. § 565 ZPO aufzuheben und der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung an das Stadtbezirksgericht zurückzuverweisen.

**§§ 550, 536 BGB.**

**Liegt ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache vor, wenn der Mieter einen zur Wohnung gehörenden Ofen abreißt, um den Wohnraum zweckmäßiger nutzen zu können?**

**BG Dresden, Urt. vom 24. September 1963 — 3 BGB 94/63.**

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Wohnhauses, der Verklagte Mieter einer Wohnung in diesem Haus. Der Verklagte hat einen im Schlafzimmer dieser Wohnung befindlichen Kachelofen weggerissen, weil er den Platz anderweitig benötigte.

Die Klägerin hat behauptet, die Entfernung des Ofens sei vom Verklagten eigenmächtig vorgenommen worden. Der Verklagte habe zwar vorher um Erlaubnis gefragt, jedoch habe die Klägerin ausdrücklich erklärt, daß sie damit nicht einverstanden sei, weil beim Einzug eines neuen Mieters ein Ofen im Schlafzimmer vorhanden sein müsse. Sie habe vom Verklagten eine schriftliche Erklärung verlangt, daß er für die nächsten zehn Jahre einen Kachelofen für das Schlafzimmer nicht beanspruche und sich verpflichte, für den Fall seines Auszugs einen gleichwertigen Ofen zur Verfügung zu stellen. Der Verklagte habe es nicht für notwendig befunden, vor dem Abreißen des Ofens ein Sachverständigengutachten über dessen Wert beizuziehen.