

Die Klägerin hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an Stelle des von ihm im Schlafzimmer seiner Wohnung abgerissenen Kachelheizofens einen Ofen gleicher Art setzen zu lassen, hilfsweise, den Verklagten zur Zahlung von 350 DM zu verurteilen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat erwidert: Die Klägerin habe auf sein Befragen erklärt, er könne den Kachelofen in der Schlafstube abreißen, wenn er in den nächsten zwei bis drei Jahren keinen neuen Ofen verlange. Das habe er zugesagt. Der Ofen sei etwa 50 bis 60 Jahre alt und wertlos gewesen. Der Verklagte befinde sich im ungekündigten Mietverhältnis und verlange zur Zeit auch gar keinen Ofen, so daß ein Rechtsschutzbedürfnis für die Klage nicht bestehe.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Dazu hat es im wesentlichen ausgeführt: Der Verklagte habe durch das Abreißen des Ofens von der Mietsache keinen vertragswidrigen Gebrauch gemacht. Für ihn sei dieser Ofen völlig wertlos geworden. Deshalb sei der Klägerin kein Schaden entstanden, zumal der Verklagte nach wie vor die gleiche Miete zahle. Die Voraussetzungen des § 550 BGB seien somit nicht erfüllt.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt und ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt.

Der Verklagte hat beantragt, die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.

Das Bezirksgericht hat die vom Rat der Stadt G. erteilte Auskunft sowie die Stellungnahme des Abgeordneten D. zum Gegenstand der Verhandlung gemacht. Es hat die Berufung als unbegründet zurückgewiesen.

Aus den G r ü n d e n :

Nach § 535 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren und sie gern. § 536 BGB in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. Um die Räume seinen Bedürfnissen entsprechend einzurichten, hat der Verklagte den Ofen entfernt. Dabei kommt es hier aus den im folgenden dargelegten Gründen nicht darauf an, ob die Klägerin dazu ihre Zustimmung gegeben hat (wie der Verklagte behauptet) oder ob die Zustimmung versagt wurde (wie die Klägerin vorbringt). Die Klägerin hat allerdings selbst vorgetragen, sie habe vom Verklagten vor dem Wegreißen des Ofens eine schriftliche Erklärung des Inhalts verlangt, daß er für die nächsten zehn Jahre auf einen Ofen im Schlafzimmer verzichte und bei seinem Auszug einen Ofen setzen lassen werde. Es kann auch dahingestellt bleiben, ob diese Handlung des Verklagten einen vertragswidrigen Gebrauch im Sinne von § 550 BGB darstellt. Nach Auffassung des Senats ist bisher kein erkennbarer und nachweislicher Schaden für die Klägerin entstanden. Sie erhält ihre Miete in derselben Höhe wie bisher, und es ist auch weder dargetan noch ersichtlich, daß der Verklagte deshalb etwa die Miete zu mindern beabsichtige. Dazu ist er auch nicht berechtigt.

Die Befürchtung der Klägerin, sie könne dadurch Schaden erleiden, daß ein nachfolgender Mieter möglicherweise einen Ofen im Schlafzimmer verlangt, ist unbegründet. Nach § 556 BGB ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Damit wird der Mieter zur Vermeidung der sich aus den §§ 557 ff. BGB ergebenden Folgen angehalten, die Wohnung so zurückzugeben, wie er sie bei Beginn des Mietverhältnisses vom Vermieter erhalten hat.

Auch die weiteren Bedenken der Klägerin, das Grundstück sei durch die Entfernung des Ofens in seinem Wert gemindert und das würde sich bei einem Verkauf auswirken, kann der Senat nicht teilen, weil nach § 571 BGB der Käufer eines Grundstücks in die dem Veräußerer zustehenden Rechte und Pflichten eintritt. Der Käufer könnte demnach genauso wie die Klägerin bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstel-

lung des alten Zustandes verlangen oder alle bereits oben erwähnten Ansprüche aus §§ 556 ff. BGB geltend machen.

*A n m e r k u n g :*

*In der vorstehenden Entscheidung hätte sich das Gericht vornehmlich mit der Frage befassen müssen: Liegt ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache vor oder nicht?*

*Unter sozialistischen Verhältnissen besteht der Hauptinhalt der Wohn- und Mietverhältnisse nicht mehr darin, den Kauf/Verkauf der Mietsache und damit die Gewinnerzielung seitens des Vermieters zu sichern. Das wichtigste ist die immer bessere Bedürfnisbefriedigung der Bürger. Es geht um die Sicherung von Bedingungen, unter denen die Bürger sich erholen und entspannen können, wo sie neue Kraft schöpfen, wo sie und ihre ganze Familie in kameradschaftliche Beziehungen zu ihren Mitbürgern treten und in der Gemeinschaft ihre Persönlichkeit entwickeln können. Die einzelne Wohnung spielt hierbei eine ganz hervorragende Rolle.*

*Von dieser Warte aus muß man die einzelnen Aspekte der Mietverhältnisse und auch solcher Fragen wie die des vertragsmäßigen (bzw. vertragswidrigen) Gebrauchs der Wohnung betrachten. Der Abriß eines Ofens, um den es hier geht, wirft dabei folgende Fragen auf:*

*1. Betrachten wir zunächst den Fall, daß ein zur Wohnung gehörender unbrauchbarer Ofen vom Vermieter abgerissen wurde und auf Wunsch des Mieters nicht ersetzt werden soll.*

*Eingangs ist festzustellen, daß der Vermieter verpflichtet ist, den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses zu sichern (§ 536 BGB). Büßt ein zur Wohnung gehörender Ofen auf Grund normalen Gebrauchs seine Nutzbarkeit ein, so hat der Vermieter diesen Mangel zu beseitigen (§ 538 BGB). Die Mängelbeseitigung besteht in der Entfernung des unbrauchbaren Ofens und in der Errichtung eines neuen Ofens. Beides kann der Mieter vom Vermieter verlangen. Im Falle des Verzugs des Vermieters kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.*

*Normalerweise betrachtet man die Entfernung des unbrauchbaren und die Errichtung eines neuen Ofens als einen einzigen Akt der Mängelbeseitigung. Ob diese beiden Seiten auch als zwei selbständige Verpflichtungen des Vermieters betrachtet werden können, hängt davon ab, ob der Mieter das Recht hat, die Errichtung eines neuen Ofens zu verweigern. Wird das bejaht, so besteht auch die Möglichkeit, vom Vermieter lediglich die Entfernung des unbrauchbaren Ofens zu verlangen; gegebenenfalls hat der Mieter das Recht, den alten Ofen selbständig zu beseitigen.*

*Der Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung steht grundsätzlich auch ein entsprechendes Recht gegenüber. Verweigert der Mieter dem Vermieter die Errichtung des neuen Ofens, so setzt das voraus, daß der Mieter hierfür ein rechtlich begründetes Interesse hat. Eine ausdrückliche Regelung dieser Art existiert nicht. Einwendungen könnten lediglich auf die §§ 157, 242 BGB gestützt werden. Untersuchen wir dazu die folgenden beiden tatsächlichen Varianten:*

*a) Nehmen wir an, die Weigerung, einen neuen Ofen errichten zu lassen, würde zu einer Verschlechterung der Mietsache führen, weil damit z. B. die Gefahr entsteht, daß sich übermäßige Feuchtigkeit ausbreitet oder daß mit dem Einfrieren der Wasserrohre gerechnet werden muß u. a. m. In diesem Falle wäre die Verweigerung des Ofenssetzens als eine Form des vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache zu betrachten*