

(§ 550 BGB). Diese Spezialnorm schließt die Rechtmäßigkeit der Weigerung aus; es fehlte jede Veranlassung, die Anwendbarkeit der §§ 157, 242 BGB zu prüfen.

b) Gehen wir jedoch davon aus, daß das Fehlen des Ofens keinerlei Verschlechterung der Mietsache nach sich zieht, so ist die Rechtslage ganz anders. Vom Inhalt des Mietverhältnisses unter sozialistischen Bedingungen her müßte geschlußfolgert werden, daß eine individuelle Nutzung der Wohnung, die weder zu ihrer Verschlechterung noch zu einer Beeinträchtigung der Rechte und Interessen der Mitmieter führt, nicht als vertragswidriger Gebrauch bezeichnet werden kann\*. Das bedeutet, daß § 550 BGB keine Anwendung findet. Auf Grund dessen kann geprüft werden, ob die Weigerung, einen neuen Ofen setzen zu lassen, in der besseren und zweckmäßigeren Nutzung der Wohnung, d. h. im Wunsch nach einer vollkommeneren Befriedigung des Wohnbedürfnisses, seine Grundlage hat. Wird das bejaht, so ist der Mietvertrag nach Treu und Glauben und mit Rücksicht auf die Verkehrssitten dahingehend auszulegen, daß der Mieter die Errichtung des neuen Ofens verweigern kann (§§ 157, 242 BGB).

2. Prüfen wir nunmehr den Fall, daß der Mieter einen Ofen abreißen lassen will, der noch in Ordnung ist, der seine Zwecke also noch erfüllt. Kann der Vermieter in diesem Fall den Abriß des Ofens unter Hinweis darauf verweigern, daß dies eine vertragswidrige Handlung sei?

Das ist eindeutig zu bejahen, wenn der Abriß zu einer Verschlechterung der Mietsache führen würde (vgl. dazu die obigen Ausführungen). Würde sich der Mieter dennoch über die Weigerung des Vermieters hinwegsetzen, so könnte er zur Einhaltung des Vertrages gezwungen (§ 550 BGB), zu Schadensersatz nach den allgemeinen Bestimmungen des Schuldrechts verpflichtet und in besonders krassen Fällen sogar zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt werden (§ 2 MSchG).

Der Vermieter kann aber den Abriß des Ofens nicht verweigern, wenn dadurch keine Verschlechterung der Mietsache zu besorgen ist und wenn der Abriß zwecks besserer Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Mieters erfolgt (vgl. dazu ebenfalls die obigen Ausführungen). Bei dieser Variante ist der Mieter allerdings verpflichtet, bei Auszug aus der Wohnung den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (§§ 556, 548 BGB) bzw. Ersatz in Geld zu leisten. Die Höhe des Ersatzanspruchs würde sich entsprechend § 249 BGB nach dem Wert des abgerissenen Ofens richten, wobei einerseits eine weitere normale Abnutzung durch den Mieter, aber auch die Mehraufwendungen auf Grund evtl. vorzeitigen Wiederaufbaus in Rechnung zu stellen wären. Eine Sicherung des Ersatzanspruchs bliebe dem Vermieter natürlich vorbehalten (§916 ZPO).

Abschließend sei noch bemerkt, daß ausdrückliche vertragliche Vereinbarungen des Inhalts, daß Änderungen an der Mietsache der Zustimmung des Mieters bedürfen, den dargelegten Gründen nicht entgegenstehen. Denn diese Vereinbarungen können die Vertragspar-

ner nur insoweit binden, als sie den gesetzlichen Bestimmungen nicht zuwiderlaufen.

Dr. habil. Horst Kellerer, beauftr. Dozent  
am Institut für Zivilrecht der Humboldt-Universität

## § 2 MSchG; § 535 BGB.

X. Ob eine erhebliche Belästigung i. S. des § 2 MSchG vorliegt, ist nicht vom subjektiven Empfinden des Vermieters oder eines anderen Xlausbewohners abhängig, sondern ergibt sich aus einer die Interessen des Kollektivs der Hausbewohner (Hausgemeinschaft) verletzenden und die Regeln des sozialistischen Zusammenlebens mißachtenden vertragswidrigen Nutzung der Wohnung.

2. Es entspricht der vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung und schließt eine erhebliche Belästigung i. S. des § 2 MSchG aus, wenn in einer Wohnung — unabhängig von Zeitpunkt und Dauer — Besuche empfangen oder Feiern veranstaltet werden, soweit dadurch keine Störungen entstehen, die über ein für die übrigen Hausbewohner zumutbares Maß hinausgehen.

KrG Teterow, Urt. vom 21. September 1963 — C 34/63.

Die Verklagte bewohnt im Hause des Klägers eine im Parterre gelegene Zweizimmerwohnung, in die sie mit ihrem inzwischen verstorbenen Ehemann 1952 eingewiesen wurde.

Der Kläger hat Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung der Wohnung erhoben. Er begründet seine Klage damit, daß er sich mit seiner Familie einer erheblichen Belästigung durch die Verklagte ausgesetzt fühle, da sie nachts ständig Herrenbesuche empfangen und durch Feiern in der Wohnung ruhestörenden Lärm verursache. Er hat weiter ausgeführt, daß nach 22 Uhr kein Mieter mehr Besuch zu empfangen habe und daß sich nach dieser Zeit im Hause kein Mensch aufzuhalten habe, der nicht im Hausbuch eingetragen sei.

Die Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie bestreitet, den Kläger erheblich belästigt zu haben. Sie werde zwar öfter von einem Herrn aufgesucht, mit dem sie seit einiger Zeit eng befreundet sei, und es habe auch zweimal in ihrer Wohnung Feiern mit Bekannten gegeben. Dadurch seien aber keine über das bei solchen Anlässen übliche Maß hinausgehenden Störungen des Klägers entstanden.

Das Kreisgericht hat in der Beweisaufnahme andere Hausbewohner aus dem Wohnhaus des Klägers sowie einige Bürger als Zeugen gehört, die in unmittelbarer Nachbarschaft beider Parteien wohnen oder mit ihnen in geschäftlichen Angelegenheiten in Verbindung kamen. Es wurde festgestellt, daß bei der Verklagten in der Vergangenheit zweimal Feiern stattgefunden haben, an denen jedoch die übrigen Hausbewohner — mit Ausnahme des Klägers — keinerlei Anstoß nahmen.

Aus den Gründen:

Die Klage konnte keinen Erfolg haben, da eine erhebliche Belästigung des Vermieters oder eines Hausbewohners nicht nachgewiesen werden konnte. Die Auffassung des Klägers, daß ein Mieter nach 22 Uhr keinen Besuch mehr empfangen dürfte, widerspricht der Gleichberechtigung unserer Bürger und engt ihre Rechte als Mieter in unzulässiger Weise ein. Jeder Bürger der DDR hat das Recht, in seiner Wohnung zu beliebiger Zeit und für beliebige Dauer (unter Beachtung der Vorschriften über das Meldewesen) Besuch zu empfangen und mit seinen Mitmenschen gesellschaftlichen Umgang zu pflegen.

Durch den Mietvertrag überläßt der Vermieter dem Mieter die Wohnung zum vertragsmäßigen Gebrauch, ohne daß der Vermieter ein Kontrollrecht über die Wohnbenutzung besitzt, es sei denn, daß Anhaltspunkte für eine vertragswidrige Nutzung der Wohnung bestehen. Es gehört deshalb zum normalen vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, den Besuch von

\* Entsprechend haben das KrG Belgig (NJ 1958 S. 146) und das BG Dresden (NJ 1959 S. 71) bezüglich des Gebrauchs von Waschmaschinen entschieden. Vgl. auch BG Schwerin zum Anbringen von Außenantennen (NJ 4958 S. 110) sowie die dazu veröffentlichten Bemerkungen von Nowack (NJ 1958 S. 111) und Winkler (NJ 1958 S. 427). Als vertragswidrig müßten z. B. bauliche Veränderungen in Wohnungen angesehen werden, die die Bauvorschriften verletzen (z. B. Mauerdurchbrüche), weiterhin die Einrichtung von Werkstätten in Wohnungen, die Verursachung übermäßigen Lärms, das Verbreiten unangenehmer Gerüche (z. B. beim Kochen größerer Mengen Hundefutter), das Halten von Kleintieren in städtischen Wohnungen (mit Ausnahmen) u. a.