

mit gleichzeitig auch die Reibereien wegen dieses Streitpunkts innerhalb der Hausgemeinschaft beseitigt sind.

Wenn unter diesen Umständen die Klägerin als, Vermieterin nunmehr nach etwa einem Jahr die Schlüssel wieder herausfordert, dann muß eine solche Rechtsausübung als schikanös betrachtet werden. Selbstverständlich kann sich die Klägerin als Hauseigentümerin eigene Schlüssel für das Waschhaus und den Hof anfertigen lassen, so daß sie jederzeit Zutritt hat. Die mit der Klage erhobene Forderung auf Herausgabe der Schlüssel soll aber offenbar nur dazu dienen, die jetzige Regelung der Waschkauseinteilung durch die Hausgemeinschaft zu unterbinden, weil die Klägerin künftig selbst wieder die Einteilung übernehmen will. Die Ausübung dieses Rechts kann aber nur dazu dienen, daß der frühere Zustand auflebt und es wieder zu ständigen Auseinandersetzungen und Unzuträglichkeiten wegen der Waschkauseinteilung innerhalb der Hausgemeinschaft und auch im Verhältnis zur Klägerin kommt. Sie stellt sich damit hemmend gegen die Verbesserung der Situation im Haus. Eine solche egoistische Interessenverfolgung verstößt gegen § 226 BGB.

Hinsichtlich des Klagbegehrens auf Herausgabe des Hausbuches ist der Zivilrechtsweg nicht zulässig. Die Ausgabe der Hausbücher ist eine reine Verwaltungsmaßnahme. Das ergibt sich aus der 3. DB zur Meldeordnung der DDR vom 6. November 1952 (GBl. S. 1214). Wie aus dem Schreiben des Volkspolizeikreisamtes vom 5. April 1963 hervorgeht, hat sich die Zentrale Meldestelle ausdrücklich damit einverstanden erklärt, daß der von der Hausgemeinschaft gewählte Hausvertrauensmann, der Verklagte, das Hausbuch führt. Dementsprechend wurde durch einen Volkspolizisten von der Klägerin das Hausbuch geholt und dem Verklagten übergeben. Wenn die Klägerin mit dieser Regelung nicht einverstanden ist, kann sie sich nur im Wege der Beschwerde an die dafür zuständige staatliche Dienststelle, das Volkspolizeikreisamt, wenden.

Die Berufung war nach allem als unbegründet zurückzuweisen.

§§ 535, 677, 683, 548 BGB.

1. Es liegt im Rahmen der Obhutspflicht, daß der Mieter Wasserleitungen und Toiletten vor der Gefahr des Einfrierens bewahrt. Entstehen hierbei Kosten, so hat sie der Mieter zu tragen.

2. Der Vermieter kann nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag Ersatz für Aufwendungen verlangen, die er in Erfüllung der dem Mieter obliegenden Obhutspflicht gemacht hat.

BG Dresden, Urt. vom 21. April 1964 - 3 BCB 13/64.

Der Verklagte wohnt seit 1933 im Hause des Klägers. Die Wohnungen besitzen Außenklosetts, die mit Gasheizanlagen ausgerüstet sind. Nach jahrelanger Unterbrechung hat der Kläger im strengen Winter 1962/63 diese Heizung wieder in Betrieb genommen, um ein Einfrieren der Leitungen zu verhindern.

Der Kläger verlangt mit der Klage einen anteiligen Beitrag in Höhe von 3,54 MDN für das Betreiben der Heizanlage. Der Verklagte hat die Bezahlung des Anteils mit dem Hinweis verweigert, er habe die Leitung durch Umhüllen ausreichend geschützt; es sei nicht nötig gewesen, mit Gas zu heizen.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Die gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Mieter ist verpflichtet, seine Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtungen zu schonen und zu pflegen.

Er ist ersatzpflichtig für alle Schäden, die er oder seine Familienangehörigen durch die Nichterfüllung dieser Pflicht verschulden. In die Obhutspflicht eingeschlossen sind die pflegliche Behandlung der Versorgungsleitungen, der Klosett- und der Heizungsanlagen. Insbesondere muß der Mieter auch alle Maßnahmen treffen, um Frostschäden in der Wohnung zu vermeiden. Tritt trotz seiner Bemühungen ein Schaden ein, so ist der Mieter dafür nur dann nicht verantwortlich, wenn er nachweist, daß er keine Obhutspflicht schuldhaft versäumt hat.

Es ist zwar grundsätzlich dem Mieter überlassen, auf welche Weise er das frostgefährdete Klosett vor Schäden im Winter bewahrt. In jedem Fall hat er die dafür erforderlichen Kosten zu tragen. Während des strengen Winters 1962/63 hatte allein ein Umhüllen der frostgefährdeten Anlagen zur Schadensverhütung an dem unbeheizten Außenklosett nicht ausgereicht. Der Betrieb der Gasheizung lag daher jedenfalls in diesem Jahr im Interesse des Verklagten, dem damit die Erfüllung seiner Obhutspflicht erleichtert wurde. Er hat deshalb die mit 3,54 MDN angemessenen anteiligen Aufwendungen gern. §§ 677, 683 BGB in Verbindung mit § 548 BGB zu ersetzen.

Darin liegt keine unzulässige Mietpreiserhöhung, denn mangels abweichender ausdrücklicher Vereinbarungen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wonach die Kosten der Frostschutzmaßnahmen vom Mieter zu tragen sind, also nicht zum Stopp-Mietpreis gehören. Ein zeitweiliger Verzicht des früheren Grundstückseigentümers auf Erstattung dieser anteiligen Kosten der Gasheizung vermag daran nichts zu ändern, denn unstreitig ist eine ausdrückliche Vereinbarung darüber niemals zustande gekommen.

§§ 535, 550 BGB; § 2 MSchG.

Zur Pflicht des Mieters gehört es, die Wohnung regelmäßig zu lüften und es zu unterlassen, in den Wohnräumen ohne Haushaltswaschmaschine größere Wäschestücke zu waschen. Wird durch eine Vernachlässigung dieser Sorgfaltspflicht der Bestand des Mietraumes unter Berücksichtigung seiner baulichen Beschaffenheit erheblich gefährdet, dann sind die Voraussetzungen für eine Räumungsklage gegeben.

KrG Jena-Land, Urt. vom 28. Mai 1964 - C 85 64.

Die Klägerin bewohnt als Vermieterin die erste Etage ihres Wohnhauses in K. Die Parterrewohnung wird von den Verklagten bewohnt.

Die Klägerin hat Räumungs- und Zahlungsklage erhoben. Sie hat vorgetragen, daß die Verklagten seit Oktober 1963 keine Miete mehr zahlen und daß sie sich sowohl erheblicher Belästigungen schuldig gemacht als auch durch Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt den Mietraum erheblich gefährdet haben.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und ausgeführt, durch Feuchtigkeit in der Wohnung sei ihnen an ihrem Mobiliar ein Schaden in Höhe von 600 MDN entstanden, mit dem sie gegen die Mietzinsforderung aufrechneten.

Die Klage hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Die Aussagen der Zeugen und Sachverständigen haben ergeben, daß das Haus zwar sehr alt und daher in schlechtem baulichen Zustand ist, daß aber keine Feuchtigkeit und Fäulnissschäden unter dem Fußboden festgestellt wurden.

Wohl aber sind in neuester Zeit einige Feuchtigkeitsschäden entstanden, weil die Verklagten — wie sie selbst zugestehen — es entgegen ihren vertraglichen Pflichten unterlassen haben, die Wohnung ordnungsgemäß zu lüften, und weil sie in der Wohnung größere