

Wäschestücke gewaschen und getrocknet haben. Das ist jedoch vertragswidrig und verpflichtet zum Schadenersatz, soweit keine Haushaltswaschmaschine verwendet wird, die eine größere Dampfwicklung ausschließt. Die Wrasenbildung in der Wohnung war zeitweilig so stark, daß das Schwitzwasser an der Innenseite der Korridor tür herunter in den Hausflur lief. Die Zeugin K. bestätigt, daß dies wiederholt vorgekommen ist und daß die Verklagten sich trotz mehrfacher Abmahnung durch die Klägerin stets hartnäckig geweigert hätten, ihr vertragswidriges Verhalten aufzugeben.

Nach diesem Ergebnis der Beweisaufnahme haben die Verklagten die Feuchtigkeit in ihrer Wohnung also selbst verschuldet. Für einen etwaigen Schaden am Mobiliar steht ihnen somit kein Ersatzanspruch zu, mit dem sie gegen die Mietzinsforderung aufrechnen können. Vielmehr könnte die Klägerin Schadenersatzanspruch wegen der Feuchtigkeitsschäden am Wohnraum geltend machen, die durch die erhebliche Verletzung der Obhutspflicht der Verklagten entstanden sind. Die Verklagten sind deshalb verpflichtet, die rückständige Miete in voller Höhe zu zahlen.

Auch das Räumungsbegehren der Klägerin ist gerechtfertigt. Die Verklagten haben die Klägerin und ihre Angehörigen über eine längere Zeit bis in die Gegenwart erheblich belästigt und mehrfach beleidigt und trotz vieler Aussprachen und eines Strafverfahrens ihr Verhalten nicht geändert (*wird ausgeführt*).

Als weiterer Räumungsgrund kommt hinzu, daß die Verklagten durch unangemessenen Gebrauch (Waschen großer Wäsche in der Wohnung) und durch Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht (Unterlassen des Lüftens) eine erhebliche Gefährdung für den gesamten Mietraum herbeigeführt haben. Die Fortsetzung dieses vertragswidrigen Verhaltens würde unter Berücksichtigung des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes bald zu dessen Zerstörung führen.

Da auch die sonstigen Voraussetzungen des § 2 MSchG gegeben waren, lag es deshalb im Interesse der Klägerin und der Gesellschaft, die um die Erhaltung jedes Wohnraums bemüht ist, die Verklagten aus der Wohnung zu entfernen.

#### § 536 BGB.

Zum vertragsmäßigen Gebrauch einer Mietwohnung gehört eine Heizanlage. Existieren in einer Wohnung zwei Heizmöglichkeiten — Etagenheizung und Kachelofenheizung —, so kann allein aus dieser Tatsache nicht geschlossen werden, daß beide zur vertragsmäßigen Ausstattung der Wohnung gehören. Hierzu sind vielmehr besondere Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter erforderlich.

BG Dresden, Urt. vom 24. Februar 1964 - 2 BCB 160/63.

Der Kläger hat in dem Grundstück des Verklagten eine 4-Zimmer-Wohnung mietweise inne. Ein schriftlicher Mietvertrag ist zwischen den Parteien nicht abgeschlossen worden.

Der Kläger hat behauptet, in seiner Wohnung seien erhebliche Mängel vorhanden, die der Verklagte nicht beseitigen wolle. Die Wohnung sei mit Kachelöfen und Etagenheizung ausgestattet. Wegen Koxsmangels könne die Etagenheizung nicht betrieben werden. Bei Verwendung von Briketts müßten täglich eineinhalb Zentner aus dem Keller hinaufgeschafft werden. Das sei unzumutbar. Der Kachelofen im Eßzimmer sei erneuerungsbedürftig. Er sei schadhaft und heize wegen Überalterung den Raum nicht mehr aus.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, im Eßzimmer einen neuen Kachelofen setzen zu lassen.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt.

Er hat vorgetragen, der Kläger habe keinen Anspruch auf eine mit zwei Heizungsanlagen ausgestattete Wohnung. Die Etagenheizung sei die vertragsmäßig vorgesehene Anlage. Sie sei betriebsfähig und ausreichend. Beim Einbau der Etagenheizung habe er die Öfen nicht entfernen lassen, weil sie ihm noch zu wertvoll und die Abbruchkosten zu hoch gewesen seien. Das sei mit dem Kläger ausdrücklich vereinbart worden.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Parteien hätten keine Vereinbarung darüber getroffen, welche Heizungsanlage maßgeblich sein solle. Da aber die Etagenheizung lange Zeit allein genutzt worden sei, sei davon auszugehen, daß nur die Etagenheizung die vom Mietvertrag umfaßte Heizungsanlage der Wohnung des Klägers sei. Sie sei auch betriebsfähig. Nach dem Gutachten des Sachverständigen sei die Etagenheizung geeignet, eine Raumtemperatur von plus 20 Grad Celsius bei einer Außentemperatur von minus 10 Grad Celsius zu schaffen. Wenn die Außentemperatur unter minus 10 Grad Celsius sinke, könne der Kläger Koks nachheizen. Außerdem komme hinzu, daß der Sachverständige die Leistung der Etagenheizung in der Weise berechnet habe, daß alle Heizkörper, auch die beiden im Schlafzimmer, im Betrieb seien. Die Heizkörper im Schlafzimmer würden im allgemeinen während es Tages nicht geheizt, so daß ihre Leistung für die Heizkörper der übrigen Räume frei würde. Daraus sei ersichtlich, daß die Etagenheizung für die Erwärmung der Wohnung des Klägers ausreiche.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt und zur Begründung folgendes ausgeführt: Die Tatsache, daß keine spezielle Vereinbarung über die Heizung getroffen worden sei, spreche dafür, daß dem Mieter beide Heizungsarten wahlweise zur Verfügung stehen sollten. Beide Heizungsarten müßten vom Vermieter in Ordnung gehalten werden. Die Etagenheizung sei eine Koksheizanlage. Koks sei für Haushalte nicht in genügendem Maße zu beschaffen. Der Betrieb der Heizung mit Braunkohlenbriketts sei nicht möglich, mindestens aber unwirtschaftlich und für den Kläger nicht zumutbar.

Der Verklagte hat Zurückweisung der Berufung beantragt und auf das Vorbringen des Klägers erwidert, er habe nie beabsichtigt, ausgerechnet in der Wohnung des Klägers, für die die niedrigste Miete je qm gezahlt werde, zwei voneinander unabhängige Heizmöglichkeiten zu schaffen. Überdies sei genügend Koks für Haushalte zu beschaffen.

Aus den Gründen:

Der Kläger besitzt eine Zuweisung für die von ihm jetzt bewohnte Wohnung im Grundstück des Verklagten. Auf der Grundlage dieser Zuweisung kam zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande. Der Mietvertrag kann in beliebiger Form abgeschlossen werden; der Schriftform bedarf es nicht.

Zum vertragsmäßigen Gebrauch einer Mietwohnung gehört eine Heizanlage. Inhalt des Mietvertrages ist hier u. a., daß die Wohnung mit einer Etagenheizung und einzelne Zimmer mit Öfen ausgestattet sind. Die Etagenheizung ist später eingebaut worden; sie ist die Hauptheizung. Aus der Existenz dieser zwei Möglichkeiten, zumindest für einige Zimmer, zieht der Kläger den Schluß, daß zur vertragsmäßigen Ausstattung der Wohnung beide Heizmöglichkeiten gehören und er als Mieter bestimmen kann, welche von beiden er in Betrieb nehmen will. Dies würde bedeuten, daß jede Heizmöglichkeit für sich allein die Bewohnbarkeit der Wohnung, soweit die Beheizung darauf Einfluß nimmt, gewährleisten müßte.

Dieser Auffassung vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Vereinbarungen über die Pflicht des Vermieters, eine Wohnung mit zwei Heizmöglichkeiten auszustatten, sind zwar möglich; eine solche Vereinbarung hat der Kläger aber weder behauptet noch bewiesen. Lediglich aus dem Vorhandensein von zwei Heizmöglichkeiten in der Wohnung ist jedoch ein An-