

ter für sein Interesse daran selbst eintreten und die Kosten für den Einbau übernehmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um einen Zwischenzähler, sondern um einen Hauptzähler für die Wohnung der Verklagten. Das hat der sachverständige Zeuge P. zweifelsfrei bestätigt. Ob die Klägerin aber zum Einbau eines solchen Zählers für die Verklagten verpflichtet ist, kann nur danach beurteilt werden, ob dieser Zähler zur Gewährleistung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mietsache gem. § 536 BGB erforderlich ist. Das Kreisgericht muß bei der Prüfung dieser Frage beachten, daß die Belastbarkeit der elektrischen Anlage einer Wohnung — ihr ordnungsgemäßer Zustand entsprechend den VDE-Vorschriften vorausgesetzt — nur den Bezug einer bestimmten elektrischen Energiemenge gewährleistet. Dementsprechend ist die Anlage auch abgesichert. Wenn keine anderen vertraglichen Vereinbarungen bestehen, wird der Inhalt der Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters durch den Umfang der Belastbarkeit der elektrischen Anlage bestimmt. Wünscht der Mieter eine größere Belastungsfähigkeit, um seinen Haushalt stärker zu elektrifizieren, und muß dazu die elektrische Anlage verändert werden, gegebenenfalls auch durch Anbringung eines Hauptzählers, so kann der Mieter das nur auf seine Kosten veranlassen. Das Kreisgericht wird dazu aber auch das Vorbringen der Verklagten, die Klägerin habe sich zur Übernahme der Kosten bereit erklärt, prüfen müssen.

#### *Anmerkung:*

Das Bezirksgericht leitet die Kostentragungspflicht für den Einbau eines Zwischenzählers aus dem Interesse des Mieters ab, seinen Energieverbrauch zu kontrollieren und sich so eine exakte Grundlage für die Abrechnung mit dem Vermieter schaffen zu können. Es übersieht aber, daß genau dieselben Erwägungen in noch stärkerem Maße für den Vermieter zutreffen, wenn er mit dem Mieter in Zählergemeinschaft wohnt. Die zuverlässige Feststellung, welchen Stromanteil jeder der Beteiligten verbraucht, ist für ihn noch wichtiger, weil er als Inhaber des Hauptzählers Vertragspartner des Energieversorgungsbetriebes ist. Er haftet demnach für die Kosten des gesamten Energieverbrauchs. Schon daraus ergibt sich sein dringendes Interesse, etwaige Streitigkeiten und eine nur pauschale Schätzung zu vermeiden und an ihre Stelle den sicheren Nachweis treten zu lassen, in welchem Umfang sich der Mieter an den von ihm schon verauslagten Kosten zu beteiligen hat.

Der Hinweis auf die Interessenlage zwischen den Parteien kann deshalb bestenfalls zu dem Vorschlag führen, Vermieter und Mieter möchten sich vergleichsweise die Kosten der Anbringung eines Zwischenzählers teilen. Er darf aber nicht die im Falle der streitigen Entscheidung unerläßliche Überprüfung der rechtlichen Grundlagen für einen Erstattungsanspruch des Mieters ersetzen. Die Entscheidung wäre deshalb überzeugender gewesen, wenn sie den Nachweis geführt hätte, daß es weder einen mietrechtlichen noch einen sonstigen Erstattungsgrund gibt, der es erlaubt, die Kosten, die durch Auftragserteilung hinsichtlich des Zwischenzählers entstanden, auf den anderen Vertragspartner abzuwälzen.

Als Schlußfolgerung hieraus ergibt sich, daß die Kosten des Zwischenzählers — auch abgesehen von einer besonderen Vereinbarung — nicht ausnahmslos von dem jeweiligen Mieter zu übernehmen sind. Der Vermieter hat sie jedenfalls dann zu tragen, wenn er selbst den Auftrag zur Anbringung des Zwischenzählers erteilte.

Was die Kosten eines zweiten Hauptzählers angeht, so darf dem Bemühen des Mieters, durch den

Einsatz elektrischer Haushaltsgeräte seine Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern und die Hausarbeit zu erleichtern, nicht entgegengetreten werden. Einem technisch einwandfreien und ohne Eingriff in die Rechte Dritter möglichen Ausbau der Versorgung seines Haushalts mit Elektroenergie könnte der Vermieter deshalb von vornherein nicht widersprechen. Der Widerspruch wäre entweder schikanös (§ 226 BGB) oder würde zumindest gegen Treu und Glauben (§§ 157, 242 BGB) verstoßen.

Die Kosten der neuen Anlage hat jedoch der Mieter grundsätzlich selbst zu tragen. Dem Bezirksgericht ist darin zuzustimmen, daß der Vermieter seine Pflicht aus § 536 BGB bereits erfüllt, wenn er eine ordnungsgemäße, den VDE-Vorschriften entsprechende Anlage zur Verfügung stellt. Zur Erstattung von Ausbaurkosten ist der Vermieter selbst unter den in den Urteilen des Obersten Gerichts vom 3. März 1964 — 2 Zz 3 64 — (NJ 1964 S. 501) und vom 28. Juli 1964 — 2 Zz 14:64 — (NJ 1964 S. 502) erwähnten Gesichtspunkten nicht verpflichtet. Diese Entscheidungen befassen sich mit der Durchsetzung gewisser Mindestanforderungen an die Ausstattung der Wohnungen, wie das Vorhandensein einer Heizmöglichkeit und eines Wasseranschlusses. Sie können aber — wie sich aus dem Hinweis auf den Stand der gesellschaftlichen Entwicklung und die gesetzlichen Vorschriften zeigt — nicht dahin verallgemeinert werden, daß jede wünschenswerte Steigerung des Komforts der Wohnung auf Kosten des Vermieters, wenn auch mit der Folge einer eventuellen Ausnahmegenehmigung zur Erhöhung des Mietpreises, vorzunehmen wäre. Eine solche Auslegung würde über die Verpflichtung des Vermieters gem. § 536 BGB, die Wohnung im vertragsmäßigen Zustand zu erhalten, hinausgehen. Sie würde auch den wirtschaftlichen Möglichkeiten bei großen Teilen des Althausbesitzes widersprechen. Die Frage, wer die Kosten einer vom Mieter gewünschten Erweiterung der an sich ordnungsgemäßen Anlage zu tragen hat, kann deshalb nicht zu Lasten des Vermieters beantwortet werden.

Dieser allgemeine Grundsatz bedarf aber bei Bestehen einer Zählergemeinschaft einer gewissen Einschränkung. Das zeigt gerade der Sachverhalt, der der Entscheidung des Bezirksgerichts zugrunde lag:

Ohne Vorhandensein einer Waschmaschine und angesichts des verhältnismäßig geringen Stromverbrauchs für den Kühlschrank reichte die Anlage für die Versorgung mit Kochstrom bis zu 2000 Watt nicht aus, obwohl einer Absicherung mit 10- oder gar 15-Ampere-Sicherungen, also einer Stromentnahme von etwa 3000 Watt, wohl nichts im Wege gestanden hätte (vgl. § 16 der Anordnung über die Technischen Anschlußbedingungen für Starkstromanlagen vom 25. März 1961 — GBl. III S. 137). Das Urteil nennt aber noch einen weiteren Grund, auf den die Überlastung der Leitung zurückzuführen sein kann. Auch die Vermieterin benutzte Kochstrom in ihrer Küche. Eine nähere Sachaufklärung hätte ergeben müssen, ob nicht bereits durch diese Tatsache die Mieter in der Möglichkeit der Stromentnahme zu sehr eingeengt wurden.

Beansprucht der Vermieter aus der gemeinschaftlichen Leitung für sich selbst verhältnismäßig zuviel Strom und verbleibt deshalb für den Mieter von vornherein nur ein unzureichendes Kontingent, so ist der Vermieter verpflichtet, auf seine Kosten eine ordnungsgemäße Versorgung zu gewährleisten und gegebenenfalls einen zweiten Hauptzähler anbringen zu lassen. Anderenfalls würde er unter Verstoß gegen § 536 BGB dem Mieter keine einwandfreie, sondern eine teilweise mangelhafte Wohnung zur Verfügung stellen. Der Fall, daß der Vermieter aus der einheitlichen Stromzuleitung für sich regelmäßig einen Teil in Anspruch nimmt, der be-