

reits den übergroßen Teil der Kapazität ausschöpft, kann nicht anders beurteilt werden als der, wo die Stromentnahme durch den Mieter beispielsweise wegen einer verrotteten elektrischen Anlage nicht ordnungsgemäß und störungsfrei möglich ist.

Besteht aber eine Pflicht des Vermieters, die Zählergemeinschaft aufzulösen — sofern er sich nicht im Rahmen einer gleichmäßigen anteiligen Stromentnahme halten will oder kann —, dann ist es ohne Belang, ob auch der Mieter mit dem auf seinen Anteil entfallenden „Kontingent“ nicht ausgekommen wäre. Über den selbständigen Hauptzähler kann der Mieter zwar mehr Strom entnehmen als zuvor. Aus dieser Tatsache läßt sich aber keine Rechtsfolge für seine Beteiligung an den Kosten der neuen Anlage begründen.

Die Entscheidung wirft noch eine verfahrensrechtliche Frage auf. Das Bezirksgericht leitet die Befugnis zur Zurückverweisung der Sache gern. § 538 ZPO aus der Feststellung her, die vom Kreisgericht gezogenen Schlußfolgerungen beruhten auf einer unzureichenden Sachaufklärung. Immerhin hatte das Kreisgericht aber nicht nur zu Grund und Höhe der Klageforderung, sondern auch zur Berechtigung des Aufrechnungsanspruchs des Verklagten nach Vernehmung eines sachverständigen Zeugen Stellung genommen. Unter solchen Voraussetzungen war die Aufhebung und Zurückverweisung nicht möglich, sondern eine Selbstentscheidung nach weiterer Sachaufklärung erforderlich. Das künftige Rechtsmittelverfahren in Zivilsachen wird zwar voraussichtlich im wesentlichen Überprüfungscharakter haben. Die Wahrung der sozialistischen Gesetzlichkeit gestattet es aber nicht, diese Grundsätze bereits jetzt anzuwenden. Vielmehr müssen für die Auslegung des § 538 ZPO nach geltendem Recht die Ergebnisse der Diskussion beachtet werden, die bereits R o h d e (N J 1959 S. 373 ff.) in Auseinandersetzung mit früheren Literaturmeinungen zusammengefaßt hat.

Karl-Heinz Beyer, Oberrichter  
am Stadtgericht von Groß-Berlin

#### § 536 BGB.

Gehören zu einer Mietwohnung Jalousien, so erstreckt sich die Instandhaltungspflicht des Vermieters auch darauf. Dabei ist es unbeachtlich, daß sich an Wohnungen in Neubauten keine Jalousien mehr befinden.

KrG Leipzig (Stadtbezirk West), TJrt. vom 4. November 1963 - IV C 36/63.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks, in dem der Verklagte seit 1917 wohnt. Dieser hat wegen einer Forderung aus der Instandsetzung von Jalousien ab März 1963 die Hälfte des monatlichen Mietzinses in Höhe von 18,50 MDN einbehalten.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zur Zahlung von 55,50 MDN zu verurteilen. Er hat ausgeführt, daß der Hauseigentümer nach einer Auskunft der Stadtbezirksbauleitung nicht verpflichtet sei, Jalousie-Reparaturen vornehmen zu lassen. Auch in Neubauten würden keine Jalousien mehr eingebaut.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Zur Begründung hat er vorgetragen, daß seit 1917 keinerlei Reparaturen an den Jalousien vorgenommen worden seien. Deshalb sei die Reparatur dringend notwendig gewesen. Die Jalousien dienten ihm als Sonnen- und Kälteschutz und seien keine Luxusgegenstände. Sie gehörten zum Mietgegenstand und unterlägen daher auch der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Er habe den Kläger gemahnt und ihm angekündigt, daß er ab 1. März 1963 von der monatlichen Miete 50 Prozent abziehen und auf seine Forderung verrechnen werde. Das Kreisgericht hat Beweis erhoben durch Beiziehung von Gutachten und Vernehmung von Sachverständigen.

Aus den G r ü n d e n :

Nach § 536 BGB muß der Vermieter die vermietete Sache während der Mietzeit in einem zu dem vertrags-

mäßigen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich bei der Vermietung von Wohnungen auch auf alle zum Mietgegenstand gehörenden Einrichtungen, also auch auf Jalousien.

Der Verklagte hat glaubhaft vorgetragen, daß seit seinem Einzug im Jahre 1917 keine Reparaturen an den Jalousien vorgenommen worden sind, so daß sie nach dieser Zeit zum vertragsmäßigen Gebrauch nicht mehr geeignet waren. Der vertragsmäßige Gebrauch von Jalousien besteht im Schutz vor Kälteeinwirkung und vor Sonnenstrahlen. Da feststeht, daß der Verklagte die Wohnung im Jahre 1917 mit Jalousien gemietet hat und eine die allgemeine Verpflichtung des Vermieters aus § 536 BGB beseitigende Vereinbarung zwischen dem Kläger und dem Verklagten nicht getroffen worden ist, obliegt auch die Instandhaltung der Jalousien dem Kläger als Vermieter. Der Anspruch auf Ersatz der entstandenen Reparaturkosten beim Verklagten ist daher gegeben.

Eine andere Frage, die jedoch in diesem Rechtsstreit keine Berücksichtigung finden konnte, ist die Zweckmäßigkeit von Jalousien überhaupt. Hierzu hat der Sachverständige ausgeführt, daß Jalousien in Neubauten nicht mehr eingebaut werden. Mit fortschreitender Entwicklung ist die Jalousie von den praktischeren und die gleichen Wirkungen erzielenden Rollos verdrängt worden. Solange sich aber Jalousien noch am Haus befinden und diese vom Mieter mitgemietet worden sind, obliegt die laufende Instandhaltung dem Vermieter.

Sofern der Kläger im übrigen die Angemessenheit der Reparaturkosten bestreitet, ist aus dem schriftlich und mündlich vorgetragenen Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Handwerkskammer des Bezirks für das Jalousienbauerhandwerk zu entnehmen, daß der Betrag von 183 MDN für die Generalreparatur von vier Jalousien angemessen sei. Der Sachverständige hat sich sowohl die reparierten als auch die übrigen am Haus befindlichen Jalousien angesehen und festgestellt, daß sich die reparierten Jalousien vorher in einem sehr schlechten Zustand befunden haben müssen, so daß der Preis gerechtfertigt erscheint. Diese Feststellungen werden auch getragen von der Tatsache, daß seit nahezu 50 Jahren keine Reparaturen an den Jalousien vorgenommen worden sind. Da nach dem festgestellten Sachverhalt eine Verpflichtung des Klägers für die Instandhaltung der Jalousien besteht und auch der Reparaturpreis als angemessen erkannt wurde, war die Klage abzuweisen.

#### §§ 536 bis 538 BGB.

Muß der Mieter seine Wohnung vorübergehend räumen, weil unaufschiebbare Bauarbeiten zur Beseitigung eines Gefahrezustandes erforderlich sind, so hat er keinen Anspruch auf Erstattung tier Umzugskosten gegen den Vermieter, sofern diesen kein Verschulden an der Entstehung des Schadens trifft.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 7. Januar 1964 - 1 BC 40 63.

Die Kläger sind Mieter im Hause der Verklagten. Sie mußten ihre Wohnung im Zuge von Instandsetzungsarbeiten vorübergehend räumen.

Mit der Klage machen die Kläger den Betrag der Kosten für den Umzug in die Ausweichwohnung geltend, da der Hausverwalter der Verklagten, der Zeuge A., ihnen die Kostenerstattung telefonisch zugesichert habe. § 536 BGB begründe die Verpflichtung des Vermieters, für den ordnungsgemäßen baulichen Zustand des Hauses zu sorgen. Diese Verpflichtung erstrecke sich auch auf die Umzugskosten als mittelbare Baukosten. Der Anspruch sei unter dem Gesichtspunkt des Aufwendungsersatzes und der Geschäftsführung ohne Auftrag begründet.