

Die Kläger beantragen, die Verklagte zur Zahlung von 103,70 MDN zu verurteilen.

Die Verklagte beantragt, die Klage abzuweisen. Sie verweist auf den unstreitigen Umstand, daß für die Instandsetzung des Hauses ein Betrag von annähernd 250 000 MDN aufgewandt werden mußte, um insbesondere die sich durchbiegenden Decken, die sogar zu einem Verklemmen der Türen führten, herrichten zu lassen. Eine Abrede über die Kostenerstattung sei nicht getroffen worden. Die Schadensersatzfolge, die hier geltend gemacht werde, scheitere nach § 538 BGB an dem Umstand, daß die Verklagte die auf Kriegsschäden zurückzuführenden Mängel des Bauwerkes nicht zu vertreten habe.

Der Zeuge A. bekundete, er habe die Kostenübernahme für den Umzug ausdrücklich und wiederholt abgelehnt. Der am Verfahren mitwirkende Vertreter des Generalstaatsanwalts von Groß-Berlin hielt die Klage unter rechtlichen und gesellschaftlichen Gesichtspunkten nicht für begründet.

Aus den G r ü n d e n :

Die Klage mußte abgewiesen werden. '

Die Kläger haben die Behauptung, es sei eine vertragliche Abrede mit dem Hausverwalter der Verklagten über die Kostenerstattung zustande gekommen, nicht beweisen können. Die auf ihren Antrag hin durchgeführte Vernehmung des Zeugen A. hat die Behauptung nicht bestätigt. Die Aussage des Zeugen kann um so weniger als unrichtig angesehen werden, als er noch vor Beginn dieses Rechtsstreits aus Anlaß von Unklarheiten im Zusammenhang mit ähnlichen Fällen in anderen Häusern eine Auskunft über die Rechtslage zu erreichen versuchte, wobei er auch den Generalstaatsanwalt von Groß-Berlin konsultierte.

Die Kläger können ihren Anspruch auch nicht aus den Vorschriften des Mietrechts oder der Geschäftsführung ohne Auftrag herleiten. Die letzteren Bestimmungen (§§ 677, 679 BGB) versagen schon deshalb, weil der Umzug des Mieters in eine andere Wohnung eine Geschäftsbesorgung für den Mieter, nicht aber für den Vermieter ist.

Die §§ 536 ff. BGB greifen gleichfalls nicht ein. § 536 BGB verpflichtet den Vermieter zur Instandhaltung der Räume in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand. Er gibt Anspruch auf Herstellung dieses Zustandes unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen. Aus ihm kann deshalb eine Verpflichtung zur Umzugskostenerstattung von vornherein nicht hergeleitet werden. Auch § 537 BGB gibt keine Anspruchsgrundlage, weil nach dieser Vorschrift nur die Verpflichtung des Mieters zur Entrichtung des Mietzinses entfällt, wenn er die Wohnung nicht benutzen kann.

Für einen Ersatzanspruch käme deshalb nur § 538 BGB in Frage. Danach kann der Mieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung — und hierzu könnten gegebenenfalls auch Umzugskosten gehören — verlangen, wenn der Vermieter den Mangel zu vertreten hat oder er mit der Mängelbeseitigung im Verzug ist, sofern der Verzug ursächlich für den entstandenen Schaden ist. Die letzte Alternative scheidet von vornherein aus. Die Vermieterin hat das Vorhandensein der Schäden aber auch nicht verschuldet, mithin nicht zu vertreten (§ 276 BGB). Das ergibt sich aus dem unstreitigen Sachverhalt, wonach die Instandsetzungsarbeiten nicht nur wegen des Befalls mit Holzerstörern im Dachgeschoß, sondern auch wegen der zum Teil auf Erschütterungen zurückzuführenden und im übrigen durch die schlechte Beschaffenheit der Balken hervorgerufenen Schadhaflichkeit erforderlich wurden.

Nach alledem fehlt es an der gesetzlichen Grundlage für einen Anspruch auf Erstattung von Umzugskosten gegen den Vermieter, wenn der Umzug aus Gründen der objektiven Mangelhaftigkeit des Bauwerkes erforderlich wird, sofern dem Vermieter kein Verschulden

an der Schadensentstehung nachgewiesen werden kann. Dieses Ergebnis ist auch nicht wirtschaftlich unbillig. Die Lage des Mieters, der das Haus wegen unaufschiebbarer Bauarbeiten zur Beseitigung eines Gefahrenzustandes verlassen muß, unterscheidet sich nicht wesentlich von der eines anderen Mieters, der die Wohnung räumen muß, weil das Haus, in dem sie sich befindet, aus baubehördlichen Gründen abgerissen wird. In dem einen wie dem anderen Fall greifen zusätzlich die §§ 275, 323 BGB ein, wonach im Falle der Unmöglichkeit einer Leistung (des Zurverfügungstellens der Wohnung) nur der Anspruch auf die Gegenleistung (den Mietzins) entfällt, weitere Rechtsfolgen aber nicht entstehen. Es ist auch kein Grund ersichtlich, weshalb der Vermieter, der durch Aufnahme eines hohen Kredits die Mittel des Hauses auf Jahre hinaus eingesetzt hat, zusätzlich mit den Umzugskosten der Mieter belastet werden sollte.

*A n m e r k u n g :*

*Dem vorstehenden Urteil ist vollauf zuzustimmen. Zu einem anderen Ergebnis könnte man nur gelangen, wenn nachgewiesen werden kann, daß die Instandsetzungsarbeiten infolge vorangegangenen schuldhaften Verhaltens des Vermieters erforderlich wurden. Das wäre z. B. der Fall, wenn der Vermieter es über einen längeren Zeitraum pflichtwidrig unterlassen hätte, die laufenden Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen, so daß schließlich ein Gefahrezustand in der Wohnung eintrat.*

*Es soll nicht verkannt werden, daß bei der Durchführung des Programms der komplexen Instandsetzung von Wohnraum für den einzelnen, von der vorübergehenden Räumung betroffenen Mieter soziale Härten entstehen können. Deshalb wird in solchen Ausnahmefällen (z. B. bei Rentnern oder Familien mit geringem Einkommen) zu erwägen sein, ob nicht der örtliche Rat in analoger Anwendung des § 5 Abs. 1 der 1. DB zur WLVO vom 6. Juni 1956 (GBl. I S. 505) die Umzugskosten übernehmen sollte.*

*Überdies sollten die örtlichen Organe entsprechend den gegebenen Möglichkeiten generell versuchen, diejenigen Mieter, die ihre Wohnung räumen müssen, nicht nur bis zum Abschluß der Instandsetzungsarbeiten, sondern für ständig in eine neue, gleichwertige Wohnung einzuweisen, um den mehrmaligen, mit Kosten verbundenen Umzug zu vermeiden.*

*Die Redaktion*

§§537, 472 BGB; §286 ZPO.

1. Das Gericht ist an eine Auskunft der Preisstelle hinsichtlich der Höhe einer zulässigen Mietzinsminderung nicht gebunden. Es hat diese vielmehr auf Grund sorgfältiger Erforschung des Sachverhalts nach freiem richterlichen Ermessen festzusetzen.

2. Ist eine zur Mietwohnung gehörige Anlage (hier: Gasanschluß) nicht Gegenstand des Mietvertrages und somit vom Mietpreis nicht erfaßt, so kann der Mieter wegen eines Mangels dieser Anlage keine Mietzinsminderung beanspruchen.

BG Leipzig, Urt. vom 20. April 1964 — 6 BCB 38 '64.

Der Verklagte bewohnt im Hause des Klägers eine Wohnung. Seit März 1962 hatte er die Mietzahlung eingestellt, weil die Wohnung erhebliche Mängel aufwies. Der Kläger fordert vom Verklagten die Bezahlung eines Mietrückstandes in Höhe von 545,70 MDN.

Das Kreisgericht hat nach umfangreicher Beweisaufnahme den Kläger zur Zahlung von 424,15 MDN verurteilt. Bezüglich der Mehrforderung von 121,55 MDN hat es die Klage abgewiesen. Es stützt sich dabei auf eine preisrechtliche Auskunft des Rates des Stadtbezirks — Referat Mieten, Pachten, Grundstückspreise —,