

die eine Mietminderung von 12,55 MDN für angemessen gehalten hat.  
Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung des Verklagten, die teilweise Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Die Beweisaufnahme hat ergeben, daß der Grundstückseigentümer jahrzehntelang keine Mittel für die Renovierung und Werterhaltung des Hauses aufgewendet hat. Das verwahrloste Treppenhaus, die trotz der pfleglichen Behandlung der Wohnung durch den Verklagten entstandenen zahlreichen Mängel im Mauerwerk und im Fußboden, die Unbenutzbarkeit der Toilette, die verrottete elektrische Leitung und das schlechte Gesamtbild des Wohnhauses und insbesondere der Wohnung des Verklagten mindern die Tauglichkeit der Wohnung erheblich und machen eine Mietpreisminderung gem. § 537 BGB erforderlich.

Ein erheblicher Mangel des kreisgerichtlichen Urteils besteht darin, daß es die in der Wohnung des Verklagten festgestellten Mängel nicht näher dargelegt, sondern sie global an Hand der preisrechtlichen Auskunft des Rates des Stadtbezirks — Referat Mieten, Pachten, Grundstückspreise — abgetan hat, ohne sich im einzelnen mit den Mängeln und dieser Auskunft auseinanderzusetzen, obwohl in dieser Auskunft ausdrücklich formuliert wurde, daß, „falls“ die behaupteten aufgeführten Mängel bestehen, die vorgeschlagene Mietpreisminderung für gerechtfertigt gehalten werde. Das Kreisgericht hätte also eingehend prüfen müssen, welche konkreten Mängel festgestellt sind, ob die Voraussetzungen für eine Minderung vorliegen, wann die Mängel aufgetreten sind und für welchen Zeitraum eine Minderung geltend gemacht werden kann. Ferner hätte das Kreisgericht darlegen müssen\* warum es den Vorschlägen der Preisstelle folgt und die genannten Minderungsbeträge für angemessen erachtet; denn es ist an diese Auskunft nicht gebunden und daher verpflichtet, nach sorgfältiger Prüfung in freiem richterlichen Ermessen die Höhe der Mietminderung im Rechtsstreit konkret festzusetzen. Eine solche sorgfältige Auseinandersetzung läßt die kreisgerichtliche Entscheidung leider vermissen. Hier liegt die Ursache dafür, daß dieses Urteil nicht überzeugen kann und im Ergebnis nicht haltbar ist.

Ohne weiteres ist der preisrechtlichen Auskunft des Rates des Stadtbezirks dahin zu folgen, daß der geforderte Mietpreis von 32,10 MDN für den gesamten Mietbereich angemessen ist, sofern sich dieser in ordnungsmäßigem Zustand befindet. Die in der Wohnung des Verklagten vorhandenen Mängel sind jedoch in ihrer Gesamtheit so schwerwiegend, daß die Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertragsmäßigen Gebrauch ganz erheblich gemindert ist. Dem werden die vorgeschlagenen Minderungsbeträge nicht gerecht. Der Senat kann daher den in der preisrechtlichen Auskunft gegebenen Mietminderungsvorschlägen nicht folgen. Hinsichtlich der in der Wohnung des Verklagten vorhandenen Putz- und Feuchtigkeitsschäden hält der Senat vielmehr eine Minderung des monatlichen Mietzinses in Höhe von 6 MDN für angemessen. Auch erscheint eine Mietminderung von 1 MDN für jedes schadhafte Fenster und von 1 MDN für den defekten Fußboden durchaus gerechtfertigt. Das Außenwasserklosett ist noch immer unbenutzbar. Diesem Mangel, der erhebliche Unannehmlichkeiten für die ganze Familie des Verklagten mit sich bringt, entspricht ohne Weiteres eine Mietminderung von monatlich 3 MDN. Alle diese Mängel haben unstreitig schon seit März 1962 bestanden. In der Zahlungseinstellung ist die Geltendmachung der Rechte aus § 537 BGB durch den Verklagten zu erblicken. Sie ist daher in dem vorgenannten Umfang seit dem 1. März 1962 als berechtigt anzuerkennen. Da sich die Klagforderung auf 17 Mo-

nate beschränkt, ist der Gesamtbetrag der gerechtfertigten Mietminderung auf dieser Grundlage zu berechnen. Hinzu kommt, daß der Wasserzu- und Abfluß im Winter 1962/63 während vier Monaten eingefroren und somit unbenutzbar war, wofür angesichts der damit verbundenen Erschwernisse für den Mieter ein monatlicher Minderungsbetrag von 3 MDN angemessen erscheint. Die vom Verklagten vorgenommene Mietzinsminderung rechtfertigt sich somit für die Zeit vom 1. März 1962 bis 31. Juli 1963 wie folgt:

für Putz- und Feuchtigkeitsschäden	monatlich 6 MDN X 17 Monate = 102 MDN
für defekte Fenster	monatlich 4 MDN X 17 Monate = 68 MDN
für defekten Fußboden	monatlich 1 MDN X 17 Monate = 17 MDN
für unbenutzbares AWC	monatlich 3 MDN X 17 Monate = 51 MDN
für defekten Wasserzu- und Abfluß	monatlich 3 MDN X 4 Monate = 12 MDN
Gesamtbetrag der berechtigten Mietminderung	= 250 MDN

Soweit diese Mängel auch über den 31. Juli 1963 hinaus bestanden haben, wird der Verklagte in gleichem Umfang zur Minderung berechtigt sein. In dem Maße also, wie der Kläger die einzelnen Mängel beseitigt und damit die Tauglichkeit der Mietsache wiederherstellt, wird sich der Umfang der Minderungsansprüche des Verklagten verringern.

Demgegenüber kann dem vom Verklagten darüber hinaus geltend gemachten Mietminderungsanspruch wegen eines defekten Gasanschlusses nicht gefolgt werden. Dieser Gasanschluß ist erst nach dem Einzug des Verklagten in die Wohnung gelegt worden. Trotz dieser Verbesserung der Wohnbedingungen ist bis heute keine dementsprechende Mietpreiserhöhung erfolgt. Der Gasanschluß ist auch nicht nachträglich zum Bestandteil des Mietvertrages gemacht worden. Unter diesen Umständen kann dem Verklagten bei Schadhaftigkeit des Gasanschlusses ein Mietminderungsrecht nicht zugebilligt werden; denn er zahlt ohnehin keine Miete für diese Anlage.

Damit steht der Mietzinsforderung des Klägers von insgesamt 545,70 MDN eine vom Verklagten berechtigt vorgenommene Mietminderung von insgesamt 250 MDN gegenüber.

§§ 538 Abs. 2, 284 RGB.

1. Der Verzug des Vermieters und damit das Recht des Mieters, einen Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen, tritt auch dann ein, wenn der angezeigte Mangel zur Erfüllung sozialistischer Wohnbedürfnisse zu einer bestimmten Jahreszeit zu beseitigen ist.

2. Der Vermieter, der einen im Sommer angezeigten und anerkannten Mangel am Ofen bis zu Beginn der Heizperiode nicht beseitigt, gerät in Verzug.

BG Gera, Urt. vom 12. August 1964 - BCB 21 64.

Der Verklagte ist Mieter im Hause der Klägerin. Bei seinem Einzug vereinbarte er mit der Vermieterin, daß ein neuer Ofen gekauft werde. Als dies bis zu Beginn der Heizperiode noch nicht geschehen war, hat der Verklagte einen Ofen für 107,65 MDN gekauft und den vorauslagten Betrag gegen einen Teil der Mietzinsforderung aufgerechnet.

Die Klägerin hat die Annahme der gekürzten Miete verweigert. Sie begehrt mit der Klage den vollen Mietzins für zwei Monate in Höhe von 123 MDN.

Der Verklagte macht mit der Widerklage den Betrag von 107,65 MDN geltend und beantragt, die Klage abzuweisen, da die Klägerin in Annahmeverzug geraten sei.

Das Kreisgericht hat dem Antrag des Verklagten und Widerklägers voll entsprochen.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung wird insbesondere darauf gestützt, der Verklagte habe die