

sich die Mieter zunächst gegenüber dem Kläger und später auch in einer Hausversammlung hiermit einverstanden erklärt.

Da der Verklagte die in der Hausversammlung beschlossene Regelung nicht als für sich verbindlich anerkannte, hat der Kläger beantragt, den Verklagten zu verurteilen, den Treppenflur vor seiner Wohnung nebst den Flurfenstern und dem Kellerflur eine Woche lang laut Hausordnung täglich und am Wochenende gründlich zu reinigen. Zur Begründung hat er ausgeführt: Wegen Erkrankung des Hauswarts könne er seiner Reinigungsverpflichtung aus dem Mietvertrag nicht mehr nachkommen. Er selbst könne die Arbeiten nicht ausführen, da er nicht im Ort wohne. Er finde auch niemand, der zu ihrer Übernahme bereit wäre. Der Verklagte habe sich an den Beschluß der Hausversammlung zu halten; er könne zumindest die Reinigungsarbeiten durch seine bei ihm wohnende Tochter ausführen.

Der Verklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Er sei zur Übernahme der Reinigungsarbeiten nicht verpflichtet. Eine einseitige Vertragsänderung sei nicht zulässig. Auch die Hausversammlung könne sie nicht für alle Mieter verbindlich beschließen.

Das Kreisgericht hat antragsgemäß erkannt. Es ist der Ansicht, die Hausgemeinschaft könne für alle Mieter verpflichtend alte Mietvertragsvereinbarungen, insbesondere solche aus der Zeit vor 1945, nach Absprache mit dem Vermieter durch Beschluß beseitigen und durch neue Vereinbarungen ersetzen. Der Verklagte könne sich nicht auf „wohlerworbene Rechte“ berufen und eine Sonderstellung in der Hausgemeinschaft einnehmen. Sein Verhalten, das den anderen Mietern Schaden bringe, weil sie dann für ihn die Reinigungsarbeiten mit übernehmen müßten, verstoße gegen § 226 BGB. Er sei auch in der Lage, durch seine bei ihm wohnende Tochter die durch die Hausgemeinschaft festgelegte Verpflichtung zur Treppenreinigung zu erfüllen.

Die Berufung des Verklagten hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet verworfen.

Der Präsident des Obersten Gerichts hat die Kassation dieses Beschlusses beantragt.

Aus den G r ü n d e n :

*(Es wird zunächst ausgeführt, daß in Fällen, in denen das Gericht erster Instanz neue Rechtsauffassungen vertritt, die Verwerfung einer Berufung als offensichtlich unbegründet nicht am Platze ist.)*

Den Ausführungen des Kassationsantrags, daß der Beschluß der Hausversammlung nicht rechtsverändernd in den Mietvertrag des Verklagten, der an der Versammlung nicht teilgenommen hat und mit der beschlossenen Regelung nicht einverstanden ist, eingreifen könne, ist zuzustimmen. Wenn das Bezirksgericht bei Mietstreitigkeiten darauf orientiert, Konflikte in der Hausgemeinschaft zu beraten und nach Möglichkeit eine gütliche Einigung anzustreben, so ist dem voll beizupflichten. Wenn aber in der Hausgemeinschaft keine Einigung erzielt wird, so kann das nicht dazu führen, einen Mehrheitsbeschluß der Hausversammlung als für alle Mieter verbindlich anzusehen, sofern dadurch Rechte und Pflichten, wie sie in den einzelnen Mietverträgen festgelegt sind, verändert werden.

Die Regelung der Treppenreinigung ist Bestandteil des einzelnen Mietverhältnisses, gleichviel, ob sie im Mietvertrag selbst oder in der einen Bestandteil des Mietvertrages bildenden Hausordnung enthalten ist oder sich durch längere Übung herausgebildet hat. Das letztere trifft hier zu. Danach ist die Treppenreinigung Sache des Vermieters. Eine Änderung dieser Regelung bedarf grundsätzlich des Einvernehmens des Vermieters und jedes Mieters. Soweit die übrigen Mieter des Hauses ihr Einverständnis erklärt und dies auch in der Hausversammlung bestätigt haben, ist eine rechtsverbindliche Änderung dieser mietvertraglichen Rege-

lung für den auf sie entfallenden Anteil an der Reinigung zustande gekommen.

Zutreffend wird im Kassationsantrag in diesem Zusammenhang auch auf Ziff. 10 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 22. September 1964 (NJ 1964 S. 609) hingewiesen. Dort ist zur Wirkung der Beschlüsse der Hausgemeinschaft im Rahmen der Mietermitverwaltung und Mietervollverwaltung ausgeführt, daß die aUß der Grundlage der Mietermit- bzw. Mietervollverwaltung entstehenden neuen Beziehungen der Mieter untereinander und zur Kommunalen Wohnungsverwaltung zu keiner Verwischung der bestehenden Rechtsbeziehungen führen dürfen und die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen durch die Beschlüsse der Hausgemeinschaft weder erweitert noch begrenzt oder etwa aufgehoben werden. Es ist weiter gesagt, daß das Gericht bei Streitigkeiten stets zu prüfen hat, ob die auf dieser Grundlage gefaßten Beschlüsse der Hausgemeinschaft mit den subjektiven Rechten der Mieter übereinstimmen. Die Beschlüsse der Hausgemeinschaft haben danach für alle Mieter und den Vermieter dann bindende Wirkung, wenn sie von den vorhandenen Rechten und Pflichten ausgehen und ihrer bestmöglichen, aufeinander abgestimmten Verwirklichung dienen. Was im Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts über die Wirkung der Beschlüsse der Hausgemeinschaften im Rahmen der Mietermitverwaltung und Mietervollverwaltung gesagt ist, gilt auch für Beschlüsse sonstiger Hausgemeinschaften.

Hieraus ergibt sich auch, daß der vom Generalstaatsanwalt in der Kassationsverhandlung dargelegten, zum Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts im Widerspruch stehenden Auffassung, daß Mietvertragsvereinbarungen durch Mehrheitsbeschluß der Hausgemeinschaft dann geändert werden könnten, wenn es sich um solche Regelungen handele, die über Festlegungen in der Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages werden, nicht gefolgt werden kann. Der Generalstaatsanwalt bezieht sich hierzu auf Abschn. VII Ziff. 3 des als Anlage zur 1. DB vom 6. Juni 1956 zur VO über die Lenkung des Wohnraumes (GBl. I S. 505) abgedruckten, nach ihrem § 8 Abs. 3 für den Abschluß von Mietverträgen empfohlenen Vertragsmusters, wonach die vom Vermieter mit den Mietern vereinbarte Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages gilt. Er folgert hieraus, daß die nach dieser Formulierung vereinbarte Hausordnung durch Mehrheitsbeschluß der Hausgemeinschaft mit verbindlicher Wirkung für jedes einzelne Mietverhältnis geändert werden könne. Eine solche rechtliche Konsequenz könnte sich jedoch nur dann ergeben, wenn die Hausordnung von allen Mietern gemeinsam mit dem Vermieter vereinbart worden wäre. Das ist hier — und in der Regel auch sonst in der bisherigen Praxis — jedoch nicht der Fall. Im übrigen soll nach dem in der Anlage zur 1. DB abgedruckten Mietvertrag die Flur- und Treppenreinigung nicht in der Hausordnung, sondern unmittelbar im Mietvertrag geregelt, werden (vgl. Abschn. VII Ziff. 1 des Vertragsmusters).

Nach alledem kann dem Verklagten auf Grund des Beschlusses der Hausversammlung eine Verpflichtung zur Vornahme der Reinigungsarbeiten nicht auferlegt werden.

Es ist aber zu prüfen, ob sich eine solche Verpflichtung nicht aus anderen Rechtsgründen ergibt. Sie könnte ausnahmsweise hergeleitet werden aus einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse gegenüber den bei Abschluß des Mietvertrages vorhanden gewesenen. Eine derartige Berechtigung zur Abänderung des Mietvertrages würde sich aus den Grundgedanken der §§ 157, 242 BGB ergeben, wonach Verträge so auszu-